



Stadt Altensteig  
Landkreis Calw

**Bebauungsplan**  
**„Bahnhofstraße-Ost – 2. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Altensteig

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 31.07.2024 für die Sitzung am 22.10.2024,  
mit Änderung vom 08.10.2024 (BUA)

*Entwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>3</b>
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2 Flächenbilanz.....	3
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 FFH-Gebiet.....	6
4.4 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
4.5 Waldabstand.....	8
4.6 Überflutungsflächen HQ100/ HQextrem.....	8
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>10</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>11</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	11
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	12
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	13
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	14
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>16</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	16
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	21
7.3 Natura 2000-Vorprüfung.....	21
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>22</b>
8.1 Verkehrslärmimmissionen.....	22
8.2 Gewerbelärmimmissionen.....	22
8.3 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	23
8.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	24
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>25</b>
9.1 Art der Nutzung.....	25
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	25
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	26
9.4 Nebenanlagen.....	26
9.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	26

9.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	26
9.7	Öffentliche Grünflächen.....	27
9.8	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen.....	27
9.9	Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.....	27
9.10	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27
9.11	Flächen für Leitungsrecht.....	27
9.12	Bindung für Bepflanzungen.....	27
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>28</b>
10.1	Dachform und Dachneigungen.....	28
10.2	Fassaden und Dachgestaltung.....	28
10.3	Werbeanlagen.....	28
10.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	28
10.5	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	29
10.6	Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser.....	29
<b>11.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>30</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße – Ost“ in Altensteig besteht seit dem Jahr 1987 und wurde 2010 mit einer 1. Änderung in Teilen überplant.

Ziel des damaligen Bebauungsplanes war es, die Baumassen städtebaulich zu ordnen und möglichst viele Freiflächen zu erhalten. In der Vergangenheit gab es schon mehrere Bauanfragen, welche allerdings aufgrund der Festsetzungen im Rechtsplan nicht realisiert werden konnten. Darüber hinaus legt die Stadt inzwischen Wert auf eine städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich und damit den sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Außenbereich.

Aus den o.g. Gründen soll der Rechtsplan insgesamt durch den Erlass von neuen Festsetzungen modernisiert und eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Darüber hinaus befinden sich im bestehenden Gebiet derzeit überwiegend Wohnbebauungen und Flächen für den Gemeinbedarf. Angrenzend befindet sich im Süden ein Gewerbegebiet und im Norden ein festgesetztes Misch- bzw. Wohngebiet. Durch Ausweisung eines urbanen Gebiets sollen künftig sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen ohne gleichgewichtige Durchmischung ermöglicht werden. Gleichzeitig dient die neue Nutzungsausweisung als Übergang zwischen dem bestehenden Gewerbe im Süden und dem Mischgebiet im Norden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße-Ost – 2. Änderung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Altensteig. Rings herum wird das Gebiet von bestehender Bebauung umgeben. Im Nordosten befindet sich darüber hinaus ein städtischer Wald und das Ortsende, mit Anschluss an das übergeordnete Straßennetz.

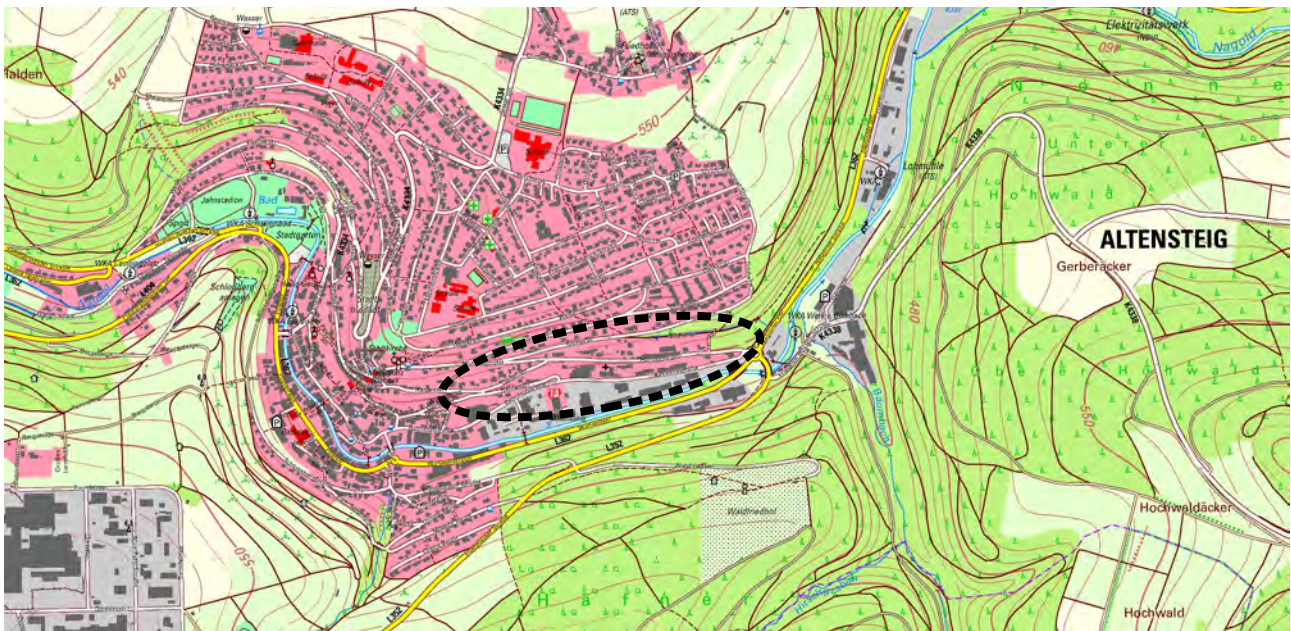


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 2,01 ha beinhaltet die Flurstücke 959, 960, 962, 961 i.T., 962/1, 962/2, 975, 975/3, 976, 978, 978/1, 979, 980, 980/1, 981/1, 981/5, 981/2, 981/3, 981/4, 982/2, 982/4, 983, 983/1 und 983/2.

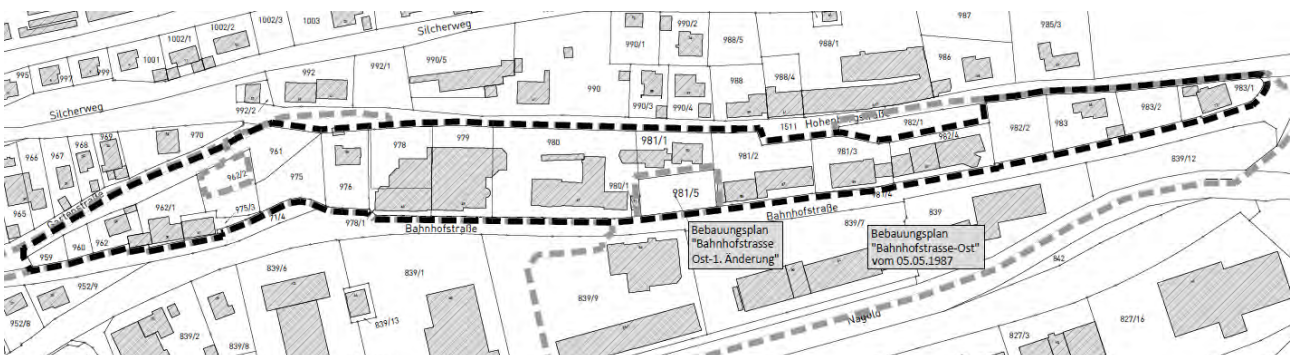


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Ost – 2. Änderung“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

---

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### 3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

#### 3.2 Flächenbilanz

<b>Gesamtgröße Geltungsbereich</b>	<b>ca. 20.136 m<sup>2</sup></b>	<b>≅ 100 %</b>
Anteil Grünflächen	ca. 646 m <sup>2</sup>	≅ 3%
Anteil Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 4.934 m <sup>2</sup>	≅ 24,50 %
Anteil Siedlungsfläche (MU)	ca. 16.091 m <sup>2</sup>	≅ 80 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,6)		<b>ca. 9.656 m<sup>2</sup></b>



#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlung Bestand	<input type="checkbox"/> VRG <input type="checkbox"/> VBG <input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen	<input type="checkbox"/> Änderung erforderlich <input type="checkbox"/> Berichtigung erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Bahnhofstraße - Ost“ BBP „Bahnhofstraße Ost – 1. Änderung“	<input checked="" type="checkbox"/> Überplanung <input type="checkbox"/> angrenzend <input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	-	-
Naturschutzgebiete	-	-
Besonders geschützte Biotope	-	-
FFH-Mähwiese	-	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	-
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m <sup>2</sup> )	-	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	FFH-Gebiet „Kleinenztal und Schwarzwaldrandplatten“ ca. 60 m südlich s.u.	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Waldabstandsflächen (30 m)	Nordöstlich betroffen s.u.	<input checked="" type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Gewässer I. Ordnung „Nagold“ ca. 60 m südlich	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	-	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	Teilweise HQ100 / HQextrem s.u.	<input checked="" type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	L 362 (südlich und östlich), innerhalb der OD	<input type="checkbox"/> relevant <input checked="" type="checkbox"/> nicht relevant

## 4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

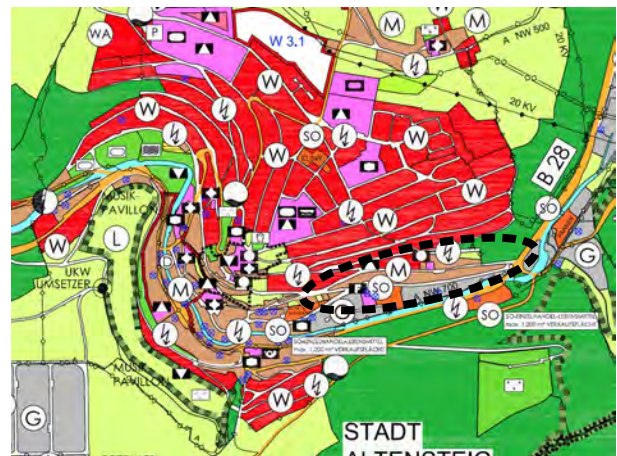


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Altensteig/ Egenhausen/ Simmersfeld wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Widersprüche zur übergeordneten Planung bestehen somit nicht.

### § 1 Abs. 5 BauGB Klima

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne u.a. den Klimaschutz fördern. Aus diesem Grund wurden seitens der Stadt Altensteig im Jahr 2016 Richtlinien zur Berücksichtigung von energie- und klimaschutzrelevanten Gesichtspunkten für [...] Bebauungspläne erlassen, welche bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Darunter fallen u.a. die Prüfung eines Nahwärmeanschlusses (im Bestandsgebiet kaum möglich, Berücksichtigung bei kommunaler Wärmeplanung), die Berücksichtigung von PV- und Solarmodulen (inzwischen gesetzlich verpflichtend), Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit sowie Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung (Berücksichtigung von Besonnung und passiver Solarenergienutzung bei Höhe und Ausrichtung der Gebäude, Bau- und Dachformen). Die genannten Richtlinien sollen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nur in Teilen berücksichtigt werden, da neben den klimatischen Anforderungen auch vereinfachte Festsetzungen und moderne Bauweisen z.B. durch die Realisierung von Flachdächern mit Dachbegründung zugelassen werden sollen. Die starke Hanglage mit Südausrichtung bietet sich für die Realisierung von Geschosswohnungsbau mit kompakten Baukörpern und nach Süden ausgerichtete Dachformen an. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird bspw. für eine flexible Bauweise trotzdem verzichtet. Ebenso werden durchgängig, großzügige Bauformen ausgewiesen, um sowohl Einzelhausbebauungen als auch Geschosswohnungsbau auf einem oder mehreren Grundstücken zu ermöglichen.



Weitere Richtlinien wie der Verweis auf PV- und Solarnutzung, Dachbegrünung, Pflanzliste mit heimischen Bäumen, Bestandsschutz von hochwertigen Bäumen usw. werden im Entwurf berücksichtigt.

## 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofstraße – Ost“ sowie „Bahnhofstraße Ost – 1. Änderung“ von der Planung um 2,01 ha überplant.

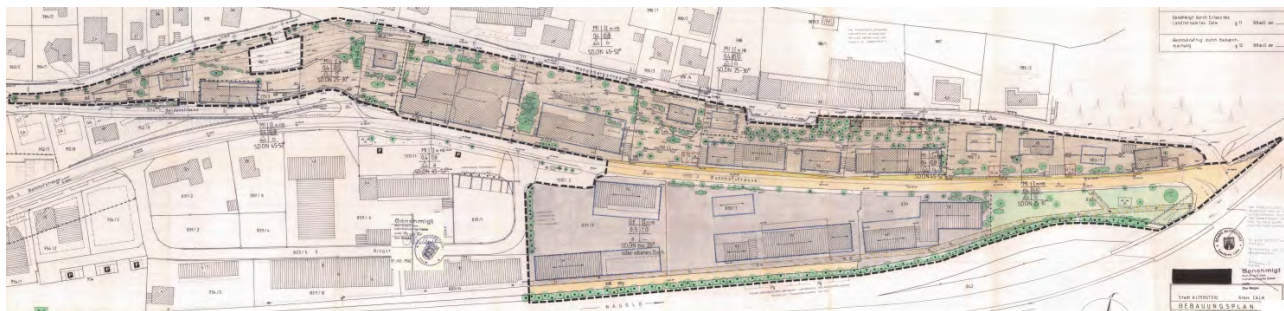


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bahnhofstraße - Ost“

Ziel ist die Modernisierung des Rechtsplanes durch die Ausweisung von großzügigen Baufenstern, Reduzierung der Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und -neigung, der Firstrichtung, Dachaufbauten usw. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dahingehend angepasst werden, dass vor allem Geschosswohnungsbau auf den bislang unbebauten Flächen möglich ist.

U.a. kann durch die Ausweisung von großzügigen Baufenstern eine flexible Bebauung und Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht werden. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme von Wohnraum im Außenbereich zunächst verzichtet bzw. diese zumindest reduziert. Hauptziel bei der Aufstellung des Rechtsplanes im Jahr 1987 war die Erhaltung von großen Freiflächen. In diesem Zuge konnten vorhandene Bäume und Sträucher auch als Bindung festgesetzt werden. Das damalige Ziel ist allerdings mit der heutigen gewünschten Nachverdichtung im Innenbereich nur noch bedingt vereinbar. Darüber hinaus besteht bereits heute ein Teil der damals als Bindung festgesetzten Pflanzungen nicht mehr bzw. teilweise wurden die als Bindung gekennzeichneten Bäume durch kleinere Gehölzstrukturen ersetzt, ggf. bedingt durch einen natürlichen Abgang oder aus Gründen der Verkehrssicherheit.

Umgang mit den festgesetzten Pflanzbindungen s. Kapitel 6.3.

## 4.3 FFH-Gebiet

Ca. 60 m südöstlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Kleinental und Schwarzwaldrandplatten“. Zahlreiche Vorhaben wie z.B. eine mögliche Bebauung durch die Aufstellung von Bebauungsplanverfahren können möglicherweise zu negativen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete führen.

Sie müssen daher vor ihrer Zulassung oder Durchführung darauf hin überprüft werden, ob sie „geeignet“ sind, die Schutz- und Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebietes (FFH- und/oder Vogelschutzgebiet) erheblich zu beeinträchtigen.

Bei vielen Vorhaben lässt sich jedoch nicht auf den ersten Blick feststellen, ob die Verwirklichung des Vorhabens eine derartige Eignung aufweist. In diesen Fällen wird mittels einer Vorprüfung festgestellt, ob eine vertiefte Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt werden muss. Diese Vorprüfung stellt eine Abschätzung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der betreffenden Natura 2000-Gebiete dar, sie ist damit Teil des Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungsverfahrens.

Im vorliegenden Fall wird bereits ohne die Erstellung einer Natura 2000 Vorprüfung davon ausgegangen, dass sich durch die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ergeben, als es bereits im Bestand der Fall ist.

Innerhalb des Plangebiets wurden durch den Bebauungsplan „Bahnhofstraße-Ost“ bereits umfangreiche Festsetzungen getroffen, welche lediglich modernisiert, flexibilisiert und auch aus ökologischen Gründen angepasst werden. Insgesamt handelt es sich dabei um unwesentliche Änderungen. Der Anteil an versiegelten Flächen bleibt im Vergleich zum Rechtsplan unverändert. Darüber hinaus werden auch keine unverhältnismäßig höheren Gebäude zugelassen, welche sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken könnten. Zudem befindet sich südlich an das Gebiet angrenzend ein bestehendes und vollständig bebautes Gewerbegebiet, durch welches das FFH-Gebiet bereits vorbelastet ist und von der Planung nicht weiter nachteilig beeinträchtigt wird.

#### 4.4 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete  
vom 20.02.2024

#### **4.5 Waldabstand**

Nordöstlich des Plangebiet befinden sich städtische Waldflächen, von welchen durch das festgesetzte Bau- fenster der übliche Waldabstand von 30 m nach LBO nicht eingehalten wird. In diesem Bereich befindet sich auch bereits Bestandsbebauung.

Bei den Waldflächen handelt es sich derzeit bereits im Bestand um einen niedrigen Wald, ohne dass in der Forsteinrichtung konkret eine Niederwaldbewirtschaftung vorgegeben wird. Die Bäume müssen ohnehin be- reits aufgrund der Bestandsbebauung und der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig bewirtschaftet werden. Aufgrund der weiteren geplanten und möglichen Bebauung wurde bereits mit dem Forstrevier Altensteig Süd abgestimmt, dass der Wald auch in Zukunft wie im Bestand bewirtschaftet und niedrig gehalten wird. Damit kann der Verkehrssicherungspflicht nachgekommen und das Gefahrenpotential niedrig gehalten wer- den.

#### **4.6 Überflutungsflächen HQ100/ HQextrem**

Südlich des Plangebiets befindet sich die Nagold, Gewässer I. Ordnung, durch welche mit Überflutungen im Falle eines 100-jährigen Regenereignisses zu rechnen ist. Aus diesem Grund befindet sich im südlichen Be- reich des Plangebiets ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Bereits das südliche Gewerbegebiet ist von diesem betroffen.

Nach § 78 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsge- bieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen folgendes zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Aus diesem Grund wurden bereits Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Nagold realisiert. Das Über- schwemmungsgebiet wurde seither nicht neu berechnet. Überschwemmungen sind weiterhin möglich, al- lerdings in deutlich geringerem Ausmaß, sodass das Plangebiet vermutlich allenfalls geringfügig betroffen ist.

Da es sich um eine Bestandsbebauung handelt, genießt diese Bestandsschutz. Die Wasserspiegelhöhe wird gem. LUBW-Kartendienst im Fall eines 100-jährigen Regenereignisses mit 441,4 m ü. NHN angegeben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der gem. LUBW-Kartendienst betroffenen Gebäude entspricht nahezu dieser Hö- henlage bzw. liegt geringfügig höher, sodass bereits gewisse Schutzmaßnahmen realisiert wurden. Kellerge- schosse gibt es in diesem Bereich keine.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird als Bezugspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. Höhe Tiefgarage) die angrenzende Verkehrsfläche mit Abweichung von bis zu + 0,50 m angegeben, sodass sich künftige Bauherren durch die Festlegung eines höheren Bezugspunktes schützen können.

Darüber hinaus wird in diesem Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, innerhalb welcher Hochbauten ausgeschlossen sind. Auf mögliche Gefahren wird darüber hinaus hingewiesen vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen.



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW Kartendienst: Überflutungsflächen vom 20.02.2024

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

---

### **5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- gemischte Bauflächen (Wohngebäude, Werbeagentur, soziale Einrichtungen wie Kinderkrippe und kirchliche Zwecke,...)
- öffentliche und private Grünflächen mit Gehölzstrukturen
- Privatparkplätze

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche und private Grünflächen mit Gehölzstrukturen
- gewerbliche Bauflächen im Süden (Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter, Baustoffhändler, Tankstelle, freiwillige Feuerwehr,...), Wohnbauflächen im Nordwesten, gemischte Bauflächen im Nordosten

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bestehenden Festsetzungen des Rechtsplanes modernisiert, flexibilisiert und vereinfacht werden, damit die innerörtlichen Lücken im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung vor allem von Investoren bspw. in Form von Geschosswohnungsbau oder Geschäfts- und Wohngebäuden bebaut werden können.



## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

Für das Plangebiet wurde insgesamt ein städtebauliches Konzept mit Darstellung der unterschiedlichen Bauformen erarbeitet. Dieses berücksichtigt teilweise die bestehende Bebauung, stellt allerdings auch eine neue Bebauung bei Abbruch von den Bestandsgebäuden dar. Die steile Hanglage bietet sich vor allem für die Realisierung von Geschosswohnungsbau an. Dabei können die Grundstücke durch eine Nord- und Süderschließung in zwei Grundstücke aufgeteilt werden z.B. Schnitt 3 V1 (Abb. 6-2) oder Mehrfamilienhäuser bspw. in Form von Terrassenhausbebauung unter Ausnutzung der gesamten Fläche vgl. Beispiel Schnitt 3 V2 (Abb.6-3) realisiert werden.



Abb. 6-1: Städtebaulicher Entwurf

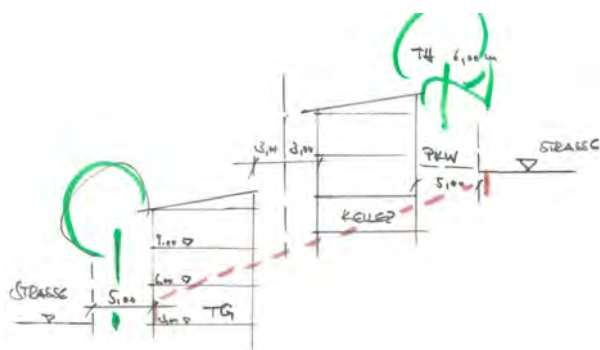


Abb. 6-2: Beispiel Schnitt 3 Geschosswohnungsbau,  
Einteilung 2 Grundstücke



Abb. 6-3: Beispiel Schnitt 3 Terrassenhausbebauung

Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung, unter Ausnutzung der teilweise sehr steilen Hanglage. Die künftigen Gebäude sollen aus Sicht der nördlichen Erschließungsstraße im westlichen Bereich (MU I ) mit max. I Vollgeschoss (VG) bzw. im mittleren und östlichen Bereich (MU II und MU III) mit max. II Vollgeschossen hervortreten.

Daher wird die nördliche Erschließungsstraße als Bezugspunkt für die Definition der Höhenfestsetzung von talseitigen Grundstücken festgesetzt.

Als Höhenbezug für die an die südliche Bahnhofstraße angrenzenden Gebäude werden die Höhen der Bestandsgebäude und der bereits vorliegenden Bauvoranfragen aus der Vergangenheit als Orientierung herangezogen. Gebäude auf der westlichen Hangseite können aus Sicht der südlichen Erschließungsstraße mit bis zu 5-6 Geschossen erscheinen, allerdings handelt es sich dabei faktisch ebenfalls um max. II Vollgeschosse vgl. nachfolgende Abbildung:

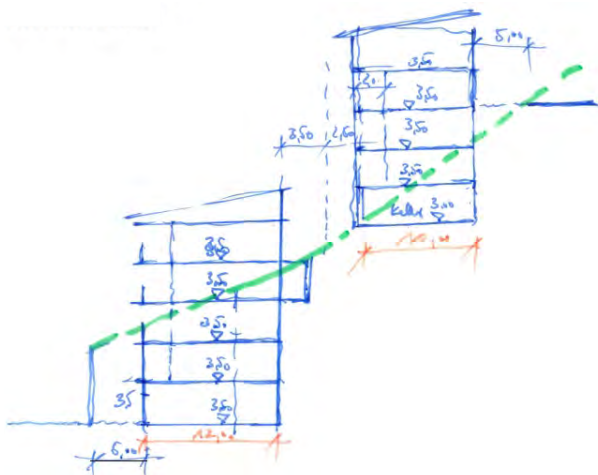


Abb. 6-4: Bsp. Geschosswohnungsbau

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die das Plangebiet umgebenden Straßen „Hohenbergstraße“ im Norden, die „Gartenstraße“ im Nordwesten und die „Bahnhofstraße“ im Süden.

Langfristig ist es darüber hinaus aus stadtbildgestalterischen Gründen vorgesehen, einen Puffer zwischen den vorhandenen Erschließungsstraßen und der Bebauung in Form einer Straßenraumgestaltung zu schaffen. Diese wird in einem Abstand von ca. 5 m zum Fahrbahnrand festgesetzt und kann als Zufahrt für evtl. Tiefgaragen, für die Errichtung von privaten und öffentlichen Stellplätzen sowie zur Straßenraumgestaltung in Form von Baumpflanzungen usw. genutzt werden. Es handelt sich dabei um eine zukunftsorientierte Festsetzung, da in diesem Bereich im Bestand teilweise Bebauung besteht, welche auch kurzfristig erhalten werden soll.

Die Ausweisung der Straßenraumgestaltung berücksichtigt auch langfristig ökologische Aspekte, bspw. könnte diese Trasse für die Herstellung einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung in Form von Baumrigolen und/ oder Mulden-Rigolen-Systemen genutzt werden.

Für eine fußläufige Verbindung der nördlichen Siedlung zum bestehenden Einzelhandel im Süden werden zwischen der „Hohenbergstraße“ und der „Bahnhofstraße“ im östlichen und westlichen Bereich des Plangebiets zwei Treppenanlagen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

### **6.3 Grün- und Freiraumstruktur**

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Sofern allerdings im Rahmen einer Bebauungsplanänderung ehemalige Ausgleichsmaßnahmen überplant werden, sind diese gleichwertig zu ersetzen. Zunächst ist demnach zu überprüfen, inwieweit die festgesetzten Pflanzungen des Rechtsplanes als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wurden. Gem. Begründungen des Rechtsplanes sollten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zwar ausreichend Freiflächen erhalten werden, allerdings wurden die Pflanzbindungen und -gebote nicht als Ausgleichsmaßnahme für die mögliche Versiegelung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes benannt, weshalb diese nicht zwingend in gleicher Anzahl ausgeglichen werden müssen. Allerdings möchte die Stadt trotzdem im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung etwaige Pflanzungen erhalten bzw. für eine Durchgrünung des Gebiets entsprechende Pflanzgebote festsetzen. Vor Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden daher im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Übersichtskartierungen bestehende Bäume mit hochwertigen Gehölzstrukturen vermessungstechnisch aufgenommen. Diese sollen auch langfristig erhalten werden und sind daher im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Pflanzbindung festgesetzt.

Darüber hinaus umranden öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Straßenraumgestaltung“ das Plangebiet. Hier sollen zur Eingrünung des Gebiets großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Insgesamt ist alle 20 m ein Baum zu pflanzen, was in Summe einer Neupflanzung von 53 großkronigen Laub- oder Obstbäumen entspricht. Werden neben der als Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume vorhandene Bäume erhalten, ersetzen diese das Pflanzgebot. Sofern sich die festgesetzten Bäume im Bereich von geplanten Zufahrten befinden, können diese innerhalb der als „Straßenraumgestaltung“ ausgewiesenen Verkehrsfläche verschoben und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden im Rechtsplan insgesamt 73 Einzelbäume als Pflanzbindung und damit zum dauerhaften Erhalt markiert. Die gekennzeichneten Bäume innerhalb der ausgewiesenen Baufenster sind dabei ausgenommen, da diese entsprechend der textlichen Festsetzungen nicht dauerhaft erhalten werden müssen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden 53 Bäume als Pflanzgebot und 9 Bäume als Pflanzbindung ausgewiesen, sodass durch die Festsetzungen der Änderung im Vergleich zum Rechtsplan nahezu in gleicher Menge ein Ersatz geschaffen wird.

Darüber hinaus wurden im Rechtsplan umfangreiche Heckenstrukturen zum Erhalt und neue Pflanzungen festgelegt, weshalb im Zuge der vorliegenden Änderung die Pflanzung von mind. 10 m<sup>2</sup> Heckenpflanzungen je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgeschrieben werden. Vorzugsweise werden gebietsheimische Sträucher verwendet.

Darüber hinaus kann durch die Festsetzung einer GRZ von 60% eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt werden.

#### **6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um Flächen im Zentrum von Altensteig. Innerhalb der nördlichen und südlichen Verkehrsfläche befindet sich ausschließlich ein bestehendes Mischwassersystem.

Die Realisierung eines neuen Regenwasserkanals im Bereich der Verkehrsflächen wäre unverhältnismäßig hoch, sodass keine getrennte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Langfristig ist diese Option im Bereich der Straßenraumgestaltung gegeben. Allerdings ist hierfür ein Grunderwerb der Flächen oder die Eintragung von Baulasten auf vielen Einzelgrundstücken erforderlich, sodass es sich um einen langwierigen Prozess handelt.

Eine Versickerung ist aufgrund der steilen Hanglage ebenfalls kaum möglich, allerdings durch den Bauherren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

In jedem Fall wird in Vorbereitung auf ein künftiges Trennsystem festgesetzt, dass Bauherren auf dem Grundstück selbst bei Neubebauung ein Trennsystem bis zum Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal herstellen müssen. So wäre in Zukunft ein Anschluss der Privatgrundstücke auf ein Trennsystem möglich. Darüber hinaus eignet sich der Aufbau eines Trennsystems auf den Privatgrundstücken dafür, anfallendes Niederschlagswasser bspw. zurück zu halten und für die Brauchwassernutzung zu verwenden.

Gem. Aussagen im aktuellen AKP sind die Leitungen in der südlichen Bahnhofstraße bereits heute nicht ausreichend dimensioniert (Süden: Bestand DN300 im Westen bis DN800 im Osten, Planung AKP mind. DN 600 im Westen bis DN 1400 im Osten / Norden: Bestand DN350 bis DN600 im Osten, Planung AKP mind. DN700 im Westen bis DN700 im Osten). Aufgrund der gewünschten Nachverdichtung, Vergrößerung der Baufenster und Erhöhung einer GRZ von 0,4 auf 0,6 sind durchaus größere Abflüsse im Plangebiet möglich. Eine Neudimensionierung des Kanalplans analog zur Ausweisung im gültigen AKP ist auch nicht absehbar, da lt. diesem ein Großteil des Kanalnetzes der Stadt Altensteig erneuert werden müsste. Darüber hinaus berücksichtigt dieser einen alten Planungsstand, weshalb die Stadt Altensteig den AKP ohnehin zeitnah neu aufstellen möchte.

Aus diesen Gründen wird eine verbindliche Dachbegrünung bei der Herstellung von flach geneigten Dächern bis 10 Grad Dachneigung sowie die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Privatgrundstück in den textlichen Festsetzungen für Neubauten festgesetzt.

Die Art der Rückhaltung ist vom Bauherren zu wählen. Der Drosselabfluss ergibt sich aus dem Versiegelungsgrad der geplanten Bebauung. Die Herstellung einer Retentionszisterne mit Brauchwassernutzung oder für die Gartenbewässerung wird dringend empfohlen, damit anfallendes Niederschlagswasser auch ortsnah verwendet und damit versickert wird.



## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange




### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Fläche</b>	<p><b>Flächen des rechtskräftigen BBP „Bahnhofstraße - Ost“ einschl. 1. Änderung</b></p> <p>MI-Flächen <i>ca. 19.570 m<sup>2</sup> GRZ = 0,40</i></p> <p>- überbaubar: <i>ca. 7.828 m<sup>2</sup> ca. 38,88 %</i></p> <p>- Freianlagen: <i>ca. 11.742 m<sup>2</sup> ca. 58,31 %</i></p> <p>Verkehrsflächen: <i>ca. 74 m<sup>2</sup> ca. 0,37 %</i></p> <p><b>Fläche außerhalb des Rechtsplans (Flst. Nr. 962/2)</b></p> <p>Grünflächen <i>ca. 492 m<sup>2</sup> ca. 2,44 %</i></p> <p><b>Geltungsbereich: ca. 20.136 m<sup>2</sup> 100,00 %</b></p> <p><i>Anteil überbaubare / versiegelte Flächen: ca. 7.902 m<sup>2</sup> ca. 39,24 %</i></p>	<p><b>Flächen des BBP „Bahnhofstraße-Ost – 2. Änderung“</b></p> <p>MU-Flächen <i>ca. 15.579 m<sup>2</sup> GRZ = 0,60</i></p> <p>- überbaubar: <i>ca. 9.347 m<sup>2</sup> ca. 46,42 %</i></p> <p>- Freianlagen: <i>ca. 6.232 m<sup>2</sup> ca. 30,95 %</i></p> <p>Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung): <i>ca. 4.934 m<sup>2</sup> ca. 21,96 %</i></p> <p>Verkehrsgrün: <i>ca. 646 m<sup>2</sup> ca. 0,67 %</i></p> <p><b>Geltungsbereich: ca. 21.159 m<sup>2</sup> 100,00 %</b></p> <p><i>Anteil überbaubare / versiegelte Flächen: ca. 14.927 m<sup>2</sup> ca. 69,05 %</i></p>	<p>Nicht erheblich im Sinn von §13a und § 1a Abs. 2 BauGB</p>
	<p>Durch den vorliegenden BBP erfolgt eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich durch die sich der Anteil an überbaubaren Flächen im ausgewiesenen MU gegenüber den Bestand des rechtskräftigen Mischgebiets um rund 0,15 ha und der von Verkehrsflächen um rund 0,44 ha erhöht. Wobei die im vorliegenden BBP ausgewiesenen „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Straßenraumgestaltung“) nicht vollständig versiegelt werden sondern auch Vorgärten, Bepflanzungen, Baumrigolen u.ä. umfassen, die im Rahmen der Umsetzung konkretisiert werden.</p>		
<b>biologische Vielfalt - Biotope</b>	<p>Das vollständig von Straßen umgebene, im Siedlungsinnenbereich gelegene Plangebiet wird zum großen Teil bereits von bebauten und versiegelten Flächen eingenommen. Auf der Grundlage des jederzeit realisierbaren rechtskräftigen BBP würden rund 39 % des Gebiets von bebauten und versiegelten Flächen eingenommen werden und zu 58 % von privaten Grünflächen / Hausgärten.</p> <p>Die unbebauten Freiflächen im Gebiet umfassen derzeit gärtnerisch genutzte Flächen, Wiesenflächen sowie Gehölz- und Baumbestände. Seltene und hochwertige Biotoptypen treten im Gebiet nicht auf.</p>	<p>Bei einer Realisierung der Planung verringert sich der Anteil an Grün- und Freiflächen verteilt auf mehrere über das Gebiet verstreut liegende Flächen zwischen bestehenden Bau- und Verkehrsflächen um rund 0,54 ha. Davon betroffen sind gärtnerisch genutzte Flächen, Wiesenflächen sowie Gehölz- und Baumbestände.</p> <p>Eingriffsminimierend wirken sich folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Neupflanzung (Pflanzgebot) und Erhaltung (Pflanzbindung), einschl. deren Schutz während der Baumaßnahmen (Ziffer 3.12 Planungsrecht), von insgesamt 62 Bäumen.</li> <li>→ Pflanzung von mind. 10 m<sup>2</sup> Sträucher / Heckenpflanzungen je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (planungsrechtliche Festsetzung).</li> <li>→ Planungsrecht Ziffer 5.9.1 (Verbot Schottergärten)</li> <li>→ Festsetzungen von Dachbegrünungen mit dauerhaft extensiver Begrünung.</li> </ul>	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Flächen des Fachplans landesweiter Biotopverbund oder Wildtierkorridore werden durch das im Siedlungsinnenbereich gelegene Plangebiet nicht beansprucht oder tangiert.		keine
biologische Vielfalt - Artenschutz	Siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ziffer 7.2		keine
Boden	<p>Gemäß der Bodenkarte des geologischen Landesamts (LGRB) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Siedlungsflächen ohne Angaben zu den auftretenden Böden.</p> <p>Es ist anzunehmen, dass auf den noch nicht bebauten Freiflächen im Gebiet, die in den angrenzenden Freilandbereichen an den Hängen der Buntsandsteintäler weit verbreitete Kartiereinheit b21 auftritt, mit Podsol-Braunerde aus Buntsandstein-Hangschutt, die in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen von einer <u>geringen Wertigkeit</u> ist (Quelle LGRB). Eine Bodenfunktion (Standort für naturnahe Vegetation) weist jedoch auch eine hohe Wertigkeit auf.</p> <p>Auf der Grundlage des jederzeit realisierbaren rechtskräftigen BBP würden rund 39 % des Gebietes von bebauten und versiegelten Flächen eingenommen werden, die für den Bodenschutz <u>ohne Bedeutung</u> sind.</p>	<p>Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich der Anteil an überbaubaren Flächen um ca. 0,54 ha. Davon betroffen sind Böden, die in der Gesamtbewertung eine geringe Wertigkeit aufweisen. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits bebaut. Die geplante Nachverdichtung im Innenbereich entspricht dem im Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) gemeinten sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Nachverdichtung, Schutz des Außenbereichs).</p> <p>Eingriffsminimierend wirken sich darüber hinaus folgende textlichen Festsetzungen und Hinweise des B-Plans aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Dachbegrünung (Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf / Rückhaltung)</li> <li>→ Örtliche Bauvorschriften zur Geländemodellierung (Ziffer 2.3.4) und Wasserrückhaltung (Ziffer 2.5).</li> <li>→ Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise zur Reduzierung der Versiegelung (Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Ziffer 3.9). Umgang mit Oberboden (Ziffer 5.2).</li> </ul>	Nicht erheblich im Sinn von §13a und § 1a Abs. 2 BauGB
Oberflächen-wasser	<p>Im Gebiet befinden sich keine Oberflächengewässer wie Bäche, Gräben, stehende Gewässer.</p> <p>Im Süden, entlang der Bahnhofstraße mit Bestandsbebauung, tangiert das Plangebiet teilweise Überschwemmungsgebiete, die bei 100-jährigen Überflutungsereignissen der Nagold überschwemmt werden.</p> <p>Gemäß den Starkregenrisikokarten der Stadt ist das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen im Gebiet als insgesamt gering bis mäßig einzustufen. Betroffen sind lediglich kleinere Teilbereiche des Plangebiets.</p>	<p>Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Bezüglich der bestehenden Hochwassergefährdungen längs der Bahnhofstraße wird auf die Ausführungen in der Begründung zum BBP (Ziffer 4.6) und im Planungsrecht (Ziffer 3.7 und 4.1) verwiesen.</p> <p>Durch die zusätzliche Bebauung im Plangebiet vermindert sich das Wasserrückhaltevermögen, entsprechend erhöht sich der Oberflächenabfluss. Dem wird entgegengewirkt durch die folgenden eingriffsminimierenden Festsetzungen des B-Plans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Dachbegrünung (Wasserrückhaltung)</li> <li>→ Örtliche Bauvorschriften (Ziffer 2.5) Wasserrückhaltung.</li> <li>→ Planungsrecht (Ziffer 3.10) u. örtliche Bauvorschriften (Ziffer 2.3.2) Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.</li> <li>→ Flächen für die Versickerung von Wasser (Planungsrecht Ziffer 3.8).</li> </ul>	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Grundwasser</b>	<p>Hydrogeologisch befindet sich das Gebiet im Bereich des Mittleren / Unteren Buntsandsteins, der einen Klufgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer, regional bedeutsamer Ergiebigkeit bildet (Quelle LGRB). Auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP, der eine Bebauung des Gebiets gemäß den dortigen Festsetzungen und Flächenausweisungen jederzeit ermöglicht, würde das Plangebiet zu rund 39 % von Bau- und Verkehrsflächen eingenommen werden, die für den Grundwasserschutz und die Grundwasserneubildung ohne Bedeutung sind.</p>	<p>Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen, nutzbare Grundwasservorkommen nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht. Gegenüber dem Rechtsplan erhöht sich der Anteil im Gebiet an überbauten / versiegelten Flächen um rund 0,59 ha, entsprechend verringert sich die Grundwasserneubildung. Eingriffsmindernd wirken sich folgende Festsetzungen und zu beachtende Hinweise aus:</p> <p>Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung derartige Dachflächen einfordern.</p> <p>→ Planungsrechtliche Festsetzung (Ziffer 3.10) und örtliche Bauvorschriften (Ziffer 2.3.2): Zur Reduzierung der Versiegelung sind Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen).</p> <p>→ Beachtung der planungsrechtlichen Hinweise (Ziffer 5.5 Grundwasserschutz) und Ziffer 3.10 (Hinweis zur Verwendung grundwassergefährdender Materialien).</p>	wenig erheblich
<b>Klima und Luft</b>	<p>Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsinnenbereich mit umgebenden Verkehrs-, Wohn- und Mischgebietsflächen an steilen südexponierten Hängen im Tal der Nagold, die von West nach Ost die Stadt durchfließt. Das Tal bildet im Bereich des Plangebiets eine eingeschränkt wirksame Luftaustauschbahn aufgrund der vorhandenen Bebauung im Gebiet und angrenzend. Lufthygienisch ist das Gebiet durch nutzungs- und verkehrsbedingte Emissionen vorbelastet.</p>	<p>Durch die nicht zusammenhängende Zunahme an Bau- und Verkehrsflächen, verteilt über das Plangebiet, sind erhebliche, das Siedlungsklima und die lufthygienischen Verhältnisse verändernde Wirkungen, auch aufgrund der geringen Größe der Flächen, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</p> <p>Eingriffsminimierend wirken sich folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aus:</p> <p>→ Neupflanzung (Pflanzgebot) und Erhaltung (Pflanzbindung) von insgesamt 62 Bäumen.</p> <p>→ Pflanzung von mind. 10 m<sup>2</sup> Sträucher / Heckenpflanzungen je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (planungsrechtliche Festsetzung).</p> <p>→ Festsetzungen von Dachbegrünungen mit dauerhaft extensiver Begrünung.</p> <p>→ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung wasser- durchlässiger Beläge (Zufahrten, Stellplätze u.ä.)</p>	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Landschaftsbild / Ortsbild</b>	<p>Das Plangebiet liegt im Siedlungsinnenbereich, das Landschaftsbild ist insofern nicht betroffen. In Bezug auf das Ortsbild wird das Gebiet, in teils exponierter Hanglage, von bereits bestehender Bebauung geprägt, die besonders entlang der Bahnhofstraße teils sehr dicht ist. Zwischen den Bauflächen befinden sich teils unbebaute Grünflächen und Gehölzbestände. Aufgrund seiner Tallage, der umgebenden sichtverstellenden Bebauung und Gehölze beschränkt sich die Einsehbarkeit / Fernwirkung des Gebiets auf den Nahbereich.</p>	<p>Das Plangebiet und dessen Umgebung ist bereits baulich vorgeprägt, die geplante Nutzung entspricht der angrenzenden Nutzung so dass keine das Ortschaftsbild wesentliche Veränderungen in Bezug auf die Eigenart des baulichen Erscheinungsbilds zu erwarten sind. Zwar verringert sich der Anteil an Grün- und Freiflächen um rund 0,59 ha, diese liegen jedoch verteilt auf mehrere Einzelflächen zwischen bestehenden Bau- und Verkehrsflächen. Eingriffsmindernd wirken sich die geplanten Dachbegrünungen und Neupflanzungen (Pflanzgebot) sowie Erhaltung (Pflanzbindung) von insgesamt 62 Bäumen und die Pflanzung von mind. 10 m<sup>2</sup> Sträucher / Heckenpflanzungen je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aus.</p>	wenig erheblich
 <p>Ansicht aus Süden auf das Plangebiet</p>			
 <p>Plangebiet (rechts) im Bereich der Einmündung Gartenstraße in die Hohenbergstraße</p> <p>Östlicher Plangebietsrand im Bereich der Einmündung Hohenbergstraße in die Bahnhofstraße</p>			
 <p>Östlicher Teil des Plangebiets an der Hohenbergstraße</p>			
<b>Erholung</b>	<p>Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. Erholungsrelevante Wegverbindungen sind ebenfalls nicht betroffen.</p>	<p>Es entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut.</p>	nicht erheblich



<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei nach § 2 DSchG geschützte Gebäude an der Bahnhofstraße, die erhalten bleiben. Auf die Ausführungen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 4.2 wird verwiesen.</p> <p>Andere Kulturgüter, wie archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die Ausführungen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 5.6 sind zu beachten.</p> <p>Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell erhalten (vorhanden Gebäudebestände, Straßen, Leitungen u.ä.).</p>	nicht erheblich
<b>Mensch</b>	<p>Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Naherholung, Immissionen), die über die bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP hinausgehen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die geplante Neuanlage von zwei Wegverbindungen zwischen der Bahnhofstraße und der Hohenbergstraße wird gegenüber dem rechtskräftigen BBP die fußläufige Erschließung des Quartiers und angrenzender Gebiete verbessert.</p> <p>Während der Bauvorbereitung und innerhalb der Bauphase können zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen durch Lärm, ggf. auch durch Gerüche und Stäube der Baustoffe und Betriebsmittel auftreten.</p>	nicht erheblich
<b>Emissionen</b> von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	<p>Eine erheblich Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr, Lärm und Lichtemissionen über die auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP vorhandene Situation hinaus ist nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der geplanten Nutzung sind auch keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind.</p> <p>Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die zeitlich begrenzte Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.</p>	nicht erheblich
<b>Risiken</b> für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	<p>Aus der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets als durchgrüntes Urbanes Gebiet ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine besondere bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind nicht ersichtlich.</p> <p>Bezüglich möglicher Gefährdungen durch Starkregenereignisse und Überschwemmungsgefährdungen wird auf die Hinweise und Ausführungen in der Begründung (Ziff. 4.6, 8.3, 9.8, 9.9) und im Planungsrecht (Ziff. 3.8, 3.9, 4.1) verwiesen.</p>	nicht erheblich
<b>Kumulierung</b> mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	<p>Im Umfeld des Vorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben geplant, die zu erheblichen kumulativen Wirkungen mit der vorliegenden Planung führen. Zusätzliche erheblich nachteilige Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP möglichen Bebauung im Gebiet sind nicht zu erwarten.</p>	nicht erheblich
<b>eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	<p>Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.</p>	nicht erheblich
<b>Wechselwirkungen</b>	<p>Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.</p>	nicht erheblich



## **7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

I.d.R. werden bei der Aufstellung von Bauleitplanverfahren artenschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt, in dem im betreffenden Gebiet artenschutzrechtliche Untersuchungen zur Prüfung von Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet durchgeführt werden.

Vorliegend handelt es sich um die Überplanung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Ost-2. Änderung“ im Innenbereich, sodass eine Bebauung bereits heute möglich wäre. Konkrete Bauvorhaben stehen derzeit darüber hinaus nicht an, sodass artenschutzrechtlichen Untersuchungen unter Berücksichtigung der Gültigkeit (3-5 Jahre) nicht sinnvoll wären. Demnach sind diese in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde im Zuge der Baugenehmigungsarbeiten vom jeweiligen Grundstückseigentümer bei Bedarf vorzunehmen. Dabei müssen je nach Lebensraumausstattung der betreffenden Grundstücke Gebäude auf eine mögliche Nutzung durch Fledermäuse und Gebäudebrüter untersucht und trockenwarme, offene Bereiche sind auf potenzielle Vorkommen von streng geschützten Reptilien begutachtet werden. Falls sich bei diesen Begehungen Hinweise auf ein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Artengruppen ergeben, werden diese durch eine Erweiterung des Untersuchungsumfangs berücksichtigt. Darüber hinaus wird auf die üblichen Gehölzrodungs- und Gebäudeabbruchzeiten hingewiesen. Aufgrund der möglichen Nutzung von Gebäuden als Winterquartier können auch bei Abbrucharbeiten im Winter evtl. artenschutzrechtliche Untersuchungen notwendig werden.

Im Rahmen der Voruntersuchungen und der Grundlagenermittlung wurde eine artenschutzrechtliche Übersichtskartierung durchgeführt, bei welcher die im Gebiet vorhandenen Habitatbäume erfasst wurden. Diese sind im Bebauungsplan als Pflanzbindung festgesetzt.

## **7.3 Natura 2000-Vorprüfung**

Eine Natura 2000-Vorprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellt und ist dem Anhang beigelegt.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	<i>Ggf. vorhanden, nicht relevant</i>
Gewerbelärmimmissionen	<i>Ggf. vorhanden, nicht relevant</i>
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	s.u.
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt</i>

### 8.1 Verkehrslärmimmissionen

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird auf eventuelle Immissionen durch die südlich und östlich angrenzende Landstraße hingewiesen. Allerdings wird aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h im Bereich des Plangebiets davon ausgegangen, dass keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte im Plangebiet auftreten. Trotzdem wird den Bauherren vorsorglich empfohlen, sich vor evtl. Verkehrslärmimmissionen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen (z.B. Grundrissorientierung).

### 8.2 Gewerbelärmimmissionen

Südlich angrenzend befindet sich ein ausgewiesenes Gewerbegebiet mit bestehenden, gewerblichen Nutzungen. Bereits heute befindet sich innerhalb des Mischgebiets Wohnbebauung, weshalb eine gewisse Schutzbedürftigkeit gegeben ist. Darüber hinaus ist die Ausweisung einer gemischt genutzten Fläche geeignet, um eine räumliche Trennung zwischen Gewerbe und reinen Wohngebieten zu schaffen. Innerhalb des Mischgebiets ist damit mit möglichen Immissionen durch die Gewerbenutzung im Gewerbegebiet und im Mischgebiet bzw. urbanen Gebiet zu rechnen. Allerdings dürfen die nach TA-Lärm zulässigen Lärmwerte nicht überschritten werden. Bei Bedarf kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens seitens der Baurechtsbehörde ein entsprechender Nachweis des geplanten Gewerbebetriebs eingefordert werden.

Trotzdem wird auf mögliche Immissionen hingewiesen und den Bauherren bei Wohnnutzungen empfohlen, sich durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Zum Schutz der vorhandenen und nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird darüber hinaus ein eingeschränktes urbanes Gebiet festgesetzt, in welchem die nach TA-Lärm zulässigen Werte auf die Werte eines Mischgebiets reduziert werden. Damit sind Emissionen wie im Bestand zulässig.

### 8.3 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse u.a. durch Starkregen [...] sind bei [...] der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Die Stadt Altensteig hat daher bereits im Jahr 2020 Starkregengefahren in einem Starkregenisikomanagement zusammengestellt. Evtl. Überflutungsflächen werden in sog. Starkregenisikokarten dargestellt. Dabei werden im günstigsten Fall (seltene Ereignisse) überwiegend lediglich die Verkehrsflächen und die im Falle eines Hochwasserereignisses überfluteten Grundstücke überschwemmt. Im ungünstigen Fall (extreme Ereignisse) werden Teilflächen innerhalb des Plangebiets aufgrund des anfallenden Hangwassers überschwemmt, vgl. nachfolgende Abbildung.



Abb. 8-1: Starkregengefahrenkarte Extrem

Innerhalb der bestehenden Ortslage ist die Realisierung von Schutzmaßnahmen für Starkregenereignisse nur bedingt möglich. Die steile Hanglage im Plangebiet verringert die Optionen, da bspw. Rückhalteanlagen kaum realisierbar sind. Aus diesem Grund setzt die Stadt Altensteig zunächst auf die Information der bestehenden und künftigen Eigentümer. Diesen wird empfohlen sich durch geeignete Maßnahmen z.B. durch die Realisierung von Schutzmaßnahmen wie Mulden / Erdwalle, Stützmauern usw. vor anfallendem Hangwasser aus nördlicher Richtung zu schützen. Ebenso wird entlang der Bahnhofstraße empfohlen das Höhenniveau des unteren Geschosses auf eine Höhe über den Hochwasserspiegel von 441,40 m NHN anzuheben und eventuelle Kellergeschosse oder Lichtschächte überflutungssicher auszubilden. Diese Maßnahme bietet sich aufgrund der steilen Hanglage ohnehin an.

Als städtische Maßnahme werden darüber hinaus zwei Trassen im zeichnerischen Teil ausgewiesen, auf welchen einerseits eine fußläufige Verbindung von Nord nach Süd ermöglicht wird, welche andererseits so ausgebildet werden soll, dass anfallendes Hangwasser aus dem Norden diese Leitstrukturen als Fließweg nutzen können. Die Freibereiche sollen demnach topografisch niedriger als das angrenzende Gelände ausgebildet werden. Angrenzende Grundstückseigentümer müssen sich bei der Herstellung von mehreren Geschossen z.B. durch einen Erdwall oder eine Stützmauer bzw. durch geeignete Höhenlage der Geschosse schützen.

#### **8.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach § 2 DSchG geschützte Gebäude. Auf die Ausführungen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 4.2 wird verwiesen.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 9.1 Art der Nutzung

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dieser Nutzungstyp entspricht der Vorprägung des Gebiets mit bestehenden Wohnhäusern und gewerblichen Nutzungen, ohne gleichgewichtige Durchmischung.

Der Baunutzungsverordnung gem. § 6a BauNVO wird überwiegend gefolgt. Lediglich Vergnügungsstätten und Tankstellen werden aufgrund der Lage in Mitten eines Siedlungsgebiets und der bestehenden Wohnnutzungen ausgeschlossen.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Vorgehensweise bei der Ermittlung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen

- Prüfung Höhenfestsetzung gem. Nutzungsschablone (Unterscheidung in MU I / MU II / MU III)
- Prüfung Dachform und zulässige Höhenfestsetzung gem. Planungsrecht
- Prüfung hang-/ talseitiges Grundstück oder ohne Zuordnung (beidseitige Erschließung)

#### Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen

Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird durch Festsetzung einer Wand- und/oder einer Gebäudehöhe bestimmt. Die Wand- und Gebäudehöhen in Meter beziehen sich auf einen Bezugspunkt WH/GH, welcher aufgrund der Topographie (tal- und hangseitige Grundstücke) differenziert zu ermitteln ist.

Die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe beträgt im Bereich MU I 3,50 m bzw. 6,00 m, im Bereich MU II 6,50 m bzw. 8,00 m und im Bereich MU III (nur GHmax) 7,00 m, gemessen ab dem umgesetzten Bezugspunkt. Damit ist eine 2-geschossige Bauweise über dem natürlichen Gelände (hangseitige Grundstücke) bzw. über der Verkehrsfläche (talseitige Grundstücke) umsetzbar.

#### Gebäudehöhen unterschiedlicher Dachformen

Die Gebäudehöhen werden differenziert nach Dachformen festgesetzt, damit sich künftige Gebäude städtebaulich in das Gebiet einfügen. Bei Flachdächern wirken die Wandhöhen im Vergleich zu den anderen Dachformen deutlich höher, weshalb hierfür im Bereich MU I und MU II (Steilhang) beschränkte Höhen festgesetzt werden.

Für zurückversetzte Dächer um mind. 2,5 m an mind. 3 Seiten gilt wiederum die allgemein festgesetzte GHmax, da die Bebauung bei einem solchen zurückversetzten Dach lockerer und die Wandhöhen nicht all zu mächtig wirkt.



### Bestimmung des Bezugspunktes für die Wand- und Gebäudehöhen

Der festgesetzte Bezugspunkt bezieht sich auf die angrenzenden Verkehrsflächen, damit sich die Gebäude städtebaulich in das Gebiet einfügen. Auf talseitigen Grundstücken darf das Gebäude auf das Höhenniveau der Straße gebracht werden. Für hangseitige Grundstücke gilt als topografisch höchste Höhenlage des Bezugspunktes die Höhe des natürlichen Geländes. Bei Grundstücken, welche von zwei oder drei Seiten von Verkehrsflächen umgeben sind, gilt als Bezugspunkt die Höhe der topografisch höheren angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

### **9.2.2 Zulässige Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird im Vergleich zum Rechtsplan im Sinne einer Nachverdichtung geringfügig erhöht. Im Vergleich zu den üblichen Festsetzungen in Urbanen Gebieten (0,8 gem. § 17 BauNVO) ist die GRZ reduziert aufgrund bestehender Wohnbebauung, einer gewünschten Durchgrünung, der reduzierten Versiegelung und damit dem Erhalt von Versickerungs- und Freiflächen.

### **9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **9.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen**

Es wird aus städtebaulichen Gründen die abweichende Bauweise festgesetzt, da Gebäudelängen – anders als bei der offenen Bauweise – nur mit einer Länge von max. 30 m zugelassen werden.

#### **9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden erweitert und durchgängig ausgewiesen, um dem Plangebiet neue Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und damit sowohl Einzelhausbebauungen als auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

### **9.4 Nebenanlagen**

Es gelten die Standardregelungen der Stadt Altensteig.

### **9.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

### **9.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Um eine fußläufige Verbindung der nördlichen Siedlung zum bestehenden Einzelhandel im Süden zu gewährleisten, werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Straßenraumgestaltung“ werden festgesetzt, um einen Puffer zwischen den vorhandenen Erschließungsstraßen und der Bebauung zu schaffen.

## 9.7 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Fußwege werden öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) ausgewiesen, auf welchen gemeinsam mit dem Fußweg eine Schneise für anfallendes Hangwasser frei gehalten wird. Im Bereich der Verkehrsflächen sind Böschungen zu den angrenzenden Grundstücken notwendig.

## 9.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

Aus raumordnerischer Sicht ist insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser zu legen. Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung besteht eine Prüfpflicht Starkregenereignisse betreffend. Entsprechend den Starkregengefahrenkarten ist mit anfallendem Hangwasser und Überflutungen im Falle eines Starkregenereignisses zu rechnen. Aus diesem Grund wird vorsorglich im Rahmen des Bebauungsplanes darauf hingewiesen und den Bauherren entsprechende Schutzmaßnahmen empfohlen.

## 9.9 Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit noch Freiflächen, welche so modelliert werden sollen, dass diese im Falle eines Starkregenereignisses als Fließweg frei gehalten werden, damit das anfallende Niederschlagswasser in südliche Richtung auf die Verkehrsflächen geleitet werden kann und die Schäden der angrenzenden Bebauung minimiert werden.

## 9.10 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren.

## 9.11 Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind aufgrund einer Bestandsleitung der Telekom Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der Leitungen sicherzustellen.

## 9.12 Bindung für Bepflanzungen

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden Bindungen für den Erhalt der Bäume / Sträucher festgesetzt.

Darüber hinaus werden weitere Pflanzungen festgesetzt, um den Eingriff in die Natur zu minimieren und um den ursprünglich als Pflanzbindung festgesetzten Pflanzungen aus dem Rechtsplan nachzukommen.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **10.1 Dachform und Dachneigungen**

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich.

### **10.2 Fassaden und Dachgestaltung**

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

### **10.3 Werbeanlagen**

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auszuschließen werden in den Bauvorschriften Festsetzungen über die Verwendung von Werbeanlagen getroffen.

Aus stadtbildgestalterischen Gründen und aufgrund vorhandener Wohnbebauung wird die Anzahl und Größe der freistehenden Werbeanlagen mit insgesamt max. 5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nur eingeschränkt zugelassen. Die Festsetzung dient weiterhin der Reduzierung der überbauten Fläche.

### **10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

#### **10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen**

Zur Eingrünung des Gebiets und um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

#### **10.4.2 Gestaltung von Stellplätzen**

Aus stadtbildgestalterischen Gründen und um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

#### **10.4.3 Einfriedungen und Stützmauern**

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt zugelassen.

#### **10.4.4 Geländemodellierungen**

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen.

#### **10.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen**

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraumes nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

#### **10.6 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser**

Aufgrund der Regelung des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Privatgrundstück zu prüfen. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Darüber hinaus wird, um den Anschluss an ein mögliches künftiges Trennsystem zu gewährleisten, festgesetzt, dass bei Neubebauungen auf dem Privatgrundstück ein Trennsystem bis zum Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal herzustellen ist.

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz vor allem im Fall eines Starkregenereignisses zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften darüber hinaus festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann beispielsweise für die Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung herangezogen werden.

## 11. Anlagen

---

- Natura2000 Vorprüfung vom 31.07.2024

### **Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 31.07.2024 für die Sitzung am 22.10.2024



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

### **Bearbeiter:**

Jana Gfrörer

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Altensteig, den .....

.....

Gerhard Feeß (Bürgermeister)