

Stadt Altensteig
Landkreis Calw

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

Verfahren nach § 13a BauGB

in Altensteig

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 31.07.2024 wird Folgendes festgesetzt:

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

3.1.1 Urbane Gebiete (MU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Grau hinterlegt = Zulässigkeiten gem. § 6a BauNVO

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts- und Bürogebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

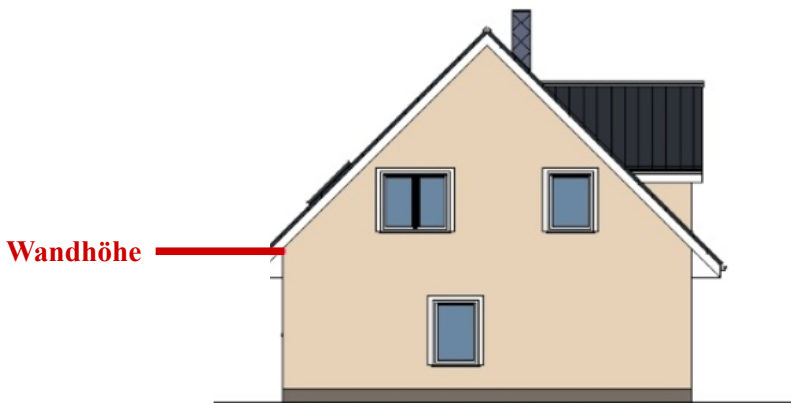
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

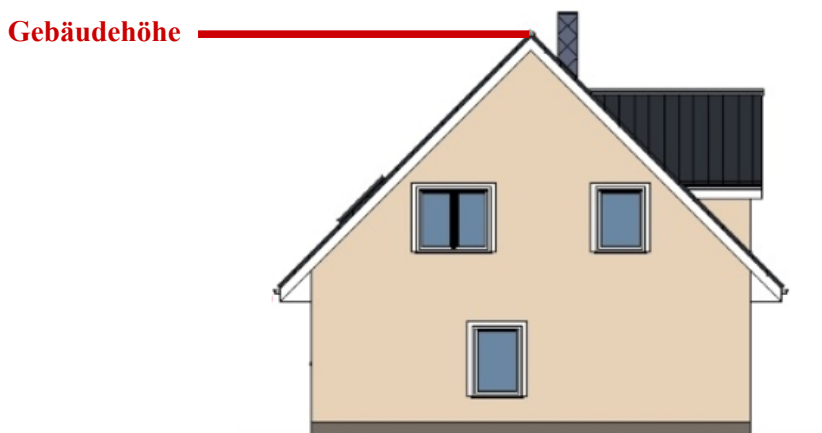
Definition Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gebäudehöhen):

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und/ oder der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

- Die Wandhöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt (= *Bezugspunkt inkl. möglicher Abweichungen*) in Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. (*Ermittlung Bezugspunkt s.u.*)



- Die Gebäudehöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt (ohne Dachaufbauten).



Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Gebäudehöhen unterschiedlicher Dachformen im Bereich MU I und MU II:

Dachform	Zulässige Höhe	Darstellung
Für Dachformen allgemein gilt:		
Alle Dachformen (außer Flachdächer) z.B. Satteldach, Walmdach, ...	Es gelten die eingetragenen Höhen der im zeichnerischen Teil jeweiligen Nutzungsschablone (GHmax = 6,00 m bzw. 8,00 m)	
Flachdächer	Für Flachdächer gilt abweichend GHmax = WHmax gemäß Planeintrag zzgl. 0,50 m (GHmax = 4,00 m bzw. 7,00 m)	<p>Flachdach (FD)</p>
<p>Für zurückversetzte Dachformen gilt:</p> <p>Wenn das oberste Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens drei Seiten um mindestens 2,50 m zurückversetzt wird, kann auf die abweichende maximale Gebäudehöhe verzichtet werden und es gilt die GHmax lt. Planeinschrieb. z.B.:</p> <p>Zurückversetzte Pultdächer</p> <p>Kombination Flachdach (FD) und PD</p> <p>Zurückversetzte Flachdächer</p> <p>Flachdach (FD) mit Dachaufbau</p>		<p>Draufsicht:</p> <p>"mind. 2,5m zur Traufe auf drei Gebäudeseiten" -> Draufsicht:</p>

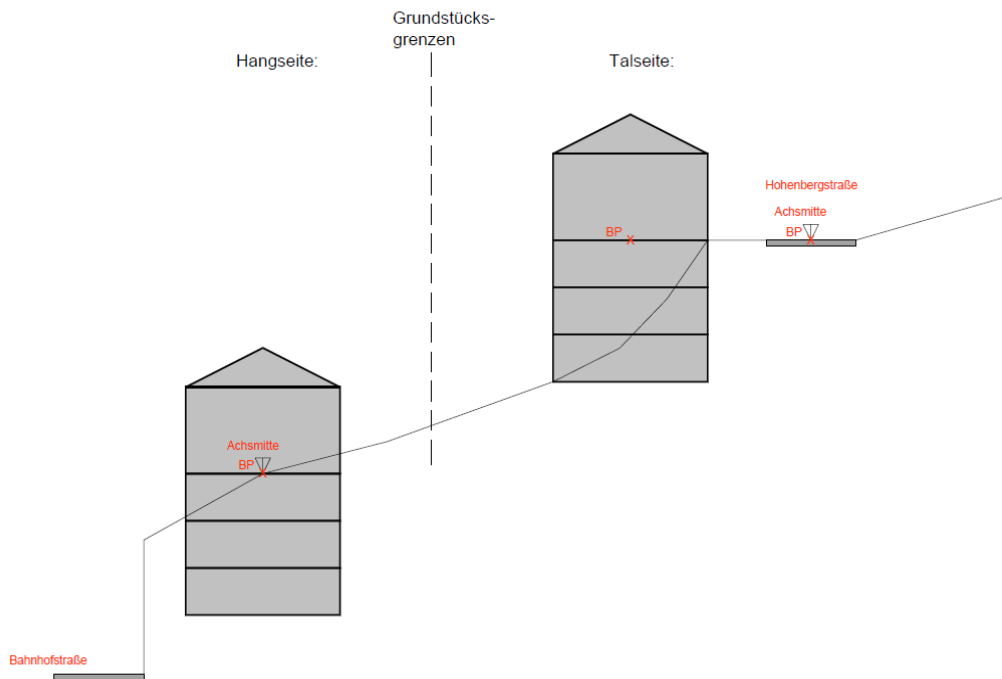
Gebäudehöhen unterschiedlicher Dachformen im Bereich MU III:

Es gelten die eingetragenen Höhen der im zeichnerischen Teil jeweiligen Nutzungsschablone (GHmax = 7,00 m) für sämtliche Dachformen einschließlich Flachdächer.

Ermittlung der Höhenlage des Bezugspunktes WH/GH:

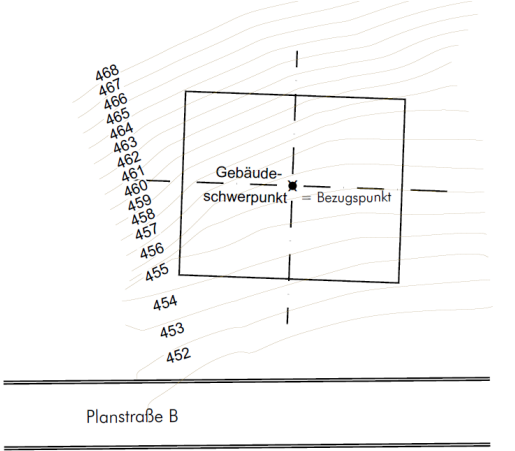
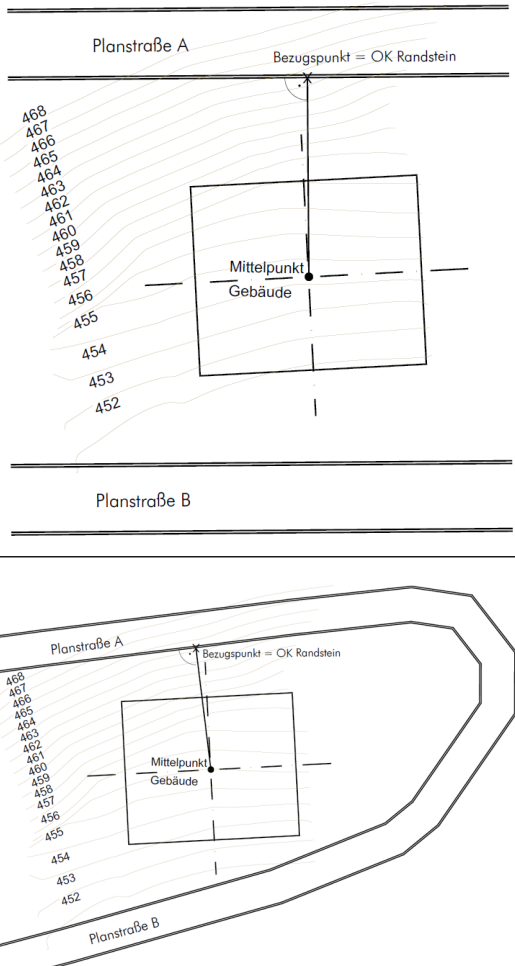
Die Höhenlage des Bezugspunktes ist im Mittelpunkt / Schwerpunkt des Gebäudes zu ermitteln. Innerhalb des Plangebiets ist die Höhenlage des Bezugspunktes unterschiedlich und hängt von der Lage der Grundstücke in Bezug auf die angrenzende(n) Erschließungsstraße(n) ab.

Definition hang-/ talseitig:



Die Höhenlage des Bezugspunktes ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichungen von bis zu + 0,5 m zulässig sind:

Lage der Grundstücke	Zulässige Höhe	Darstellung
A = Lage an einer Erschließungsstraße	<u>Für talseitige Grundstücke gilt</u> Die Höhenlage des oberen Bezugspunktes in Meter üNN entspricht der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante Randstein) rechtwinklig zum Gebäudeschwerpunkt.	

	<p><u>Für hangseitige Grundstücke gilt</u> Die Höhenlage des oberen Bezugspunkts in Meter üNN entspricht der Höhe des natürlichen Geländes am Gebäudeschwerpunkt</p>	
<p>B = Lage an zwei oder mehreren Erschließungsstraßen</p>	<p>Die Höhenlage des oberen Bezugspunkts in Meter üNN entspricht der Höhe der topografisch höheren, angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante Randstein) rechtwinklig zum Gebäudeschwerpunkt.</p>	

3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Es gilt die Grundflächenzahl entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
- Gebäude dürfen eine Länge von 30 m nicht überschreiten.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- Je Grundstück sind ausschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von 20 m³ Bruttorauminhalt zulässig.
- Zusätzlich zulässig ist je Grundstück ein Gewächshaus bis zu einer Größe von 10 m². Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur seitlich und hinter dem Hauptgebäude (nicht zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Gartenvorbereich) zulässig.
- Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO).
- Kinderspielhäuser sind auf den geplanten Grundstücken generell zulässig.

3.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

3.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Für Flächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Straßenraumgestaltung“ gilt:

Zulässig sind öffentliche und private Stellplätze, Garagen- / Tiefgaragenzufahrten, sonstige erforderliche bauliche Anlagen wie z.B. Stützmauern (keine Garagen, Carports, Nebenanlagen), Vorgärten, Bepflanzungen, Baumrigolen und Zuwegungen.

3.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.8 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die Eigentümer der Flächen werden darauf hingewiesen, dass es innerhalb des Plangebiets zu Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen kommen kann. Ihnen wird empfohlen sich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Erdwall, Mauer, geeignete Geländemodellierung o.ä.) zu schützen und die Bebauung (vor allem Kellergeschosse und Lichtschächte) überflutungssicher zu gestalten vgl. Begründungen Kapitel 8.3.

Darüber hinaus wird auf die bereits vorliegenden Informationen des Starkregenrisikomanagements der Stadt Altensteig, des Landkreises Calw (<https://www.kreis-calw.de/Service-Verwaltung/Verwaltung/Dezernate-und-Abteilungen/Dezernat-2-Umwelt-Bauen-Naturschutz-Land-und-Forstwirtschaft/Umwelt-und-Arbeitsschutz/Pr%C3%A4vention-gegen-Hochwasser-und-Starkregensch%C3%A4den/>) sowie des Landes Baden-Württemberg (<https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/wasserboden/starkregenrisikomanagement/>) verwiesen.

3.9 Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser dient als Schneise für anfallendes Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses und ist topografisch tiefer als die angrenzenden Baugrundstücke zu setzen. Innerhalb dieser Flächen sind wasserdurchlässige Beläge für die Herstellung eines Fußwegs zulässig.

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

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen, um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen. Ausnahmen von dieser Regelung befinden sich in den örtlichen Bauvorschriften unter dem Punkt „Gestaltung der Stellplätze“.

Bei gewerblicher Nutzung sind die Verkehrs- und Hofflächen wasserundurchlässig zu gestalten. Mitarbeiterstellplätze mit geringer Frequentierung können wasserdurchlässig gestaltet werden.

- 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.
- Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen. Eine Kombination von Gründächern mit PV-Anlagen ist zulässig und gewünscht.
- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Flächen beschränken, wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie öffentliche Flächen werden entsprechende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Deutschen Telekom ausgewiesen. Innerhalb der mit Fahr- und Leitungsrechten bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung unzulässig.

3.12 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.12.1 Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt

- Pflanzgebot Laub- oder Obstbaum entsprechend dem Planeintrag. Eine Abweichung vom festgelegten Standort ist innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Werden bestehende Bäume erhalten (als Pflanzbindung gekennzeichnete Bäume ausgenommen), ersetzen diese das Pflanzgebot.

- Pflanzung von mind. 10 m² Sträucher / Heckenpflanzungen je angefangene 500 m² Grundstücksfläche

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Leitungsstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen." Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor.

3.12.2 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 | - Traubeneiche - Quercus petraea |
| - Bergahorn - Acer pseudoplatanus | - Stieleiche - Quercus robur |
| - Schwarzerle - Alnus incana | - Winterlinde - Tilia cordata |
| - Rotbuche - Fagus sylvatica | - Sommerlinde - Tilia platyphyllos |
| - Esche - Fraxinus excelsior | - Bergulme - Ulmus glabra |

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

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| - Feldahorn - Acer campestre | - Elsbeere - Sorbus torminalis |
| - Hainbuche - Carpinus betulus | - Vogelbeere - Sorbus aucuparia |
| - Vogelkirsche - Prunus avium | - Mehlbeere - Sorbus aria |
| - Traubenkirsche - Prunus padus | |

Geeignete Straßenbäume:

- | | |
|---|---|
| - Feldahorn - Acer campestre 'Elsrijk' | - Kaiserlinde - Tilia vulgaris 'Pallida' |
| - Spitzahorn - Acer platanoides 'Cleveland' | - Silberlinde - Tilia tomentosa 'Brabant' |

- Italienische Erle - *Alnus cordata*
- Winterlinde - *Tilia cordata* 'Greenspire'
- Baumhasel - *Corylus colurna*
- Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia* 'Brouwers'
- Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior* 'Atlas'
- Stieleiche - *Quercus robur*
- Stadtbirne - *Pyrus calleryana* 'Chanticleer'

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

- Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Schneeball - *Viburnum opulus*
- Haselnuß - *Corylus avellana*
- Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
- Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Trauben-Holunder - *Sambucus racemosa*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Hundsrose - *Rosa canina*
- Faulbaum - *Rhamnus frangula*

3.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Pflanzbindung von bestehendem Einzelbaum

Im Zuge der Baumaßnahme sind geeignete Markierungen (z.B. Abgrenzung durch Flatterband) vorzunehmen, um eine Beeinträchtigung des Wurzel- und Kronenraums der mit Pflanzbindung versehenen Bestandsbäume vorzunehmen. Der Boden unter dem Kronenraum zum Schutz der Wurzeln darf nicht überfahren werden. Eventuell notwendige Arbeiten im Kronenbereich sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

4. Nachrichtliche Übernahme

4.1 Überschwemmungsgebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind Bereiche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist.

In Überschwemmungsgebieten ist – unabhängig vom Erfordernis eines baurechtlichen Verfahrens – für die Errichtung eines Gebäudes / einer baulichen Anlage immer eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (bei Vorhaben, die keine baurechtliche Entscheidung erfordern, im isolierten wasserrechtlichen Verfahren) ist hierfür durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass die nachstehenden Punkte berücksichtigt bzw. eingehalten werden können:

- Die Hochwasserrückhaltung wird nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser wird nicht nachteilig verändert,
- der bestehenden Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt und das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt.

Dazu gehören auch die Bemessung des zu ersetzenden Retentionsvolumens und Aussagen zum vorgesehenen Ausgleich, die Bewertungen der Auswirkungen bei einem Hochwasser (Bemessungsgröße HQ100) insbesondere zum Abfluss und den Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie ggf. weitere Betroffene. Die Linie des HQ100 sollte in allen Lageplänen und Gebäudeschnitten eingetragen sein.

Hochwasserangepasstes Planen und Bauen

In jedem Extremhochwasser- und Überschwemmungsgebiet ist durch eine hochwasserangepasste Planung und Ausführung von Gebäuden möglichen Schäden vorzubeugen. Drei Strategien kommen in Betracht:

- Ausweichen (Außerhalb Gefahrenzonen, Höhenlage / Aufständern in Gefahrenzonen)
- Widerstehen (Wassereintritt verhindern: Schutzeinrichtungen, Abdichten, Sperrventile)
- Nachgeben (Vorbereitung auf Teil-Flutung, Baustoffwahl und Ausrüstung für Flutung)

Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

4.2 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehen folgende Gebäude innerhalb des Plangebiets (Kulturdenkmale nach § 2 DSchG):

- Bahnhofstr. 47

Wohnhaus, dreigeschossiger Bau mit Satteldach, über den beiden massiven Geschossen in Sandstein- und Ziegelmauerwerk verschindeltes Fachwerkgeschoss, ab hier dreiachsiger mittiger Balkonvorbau mit Giebelanschluss, seitlicher Hauseingang, Ende 19. Jahrhundert, von der Straße durch eine Sandsteinstützmauer mit Eisengeländer abgetrennt

- Bahnhofstr. 77

Wirtshaus zum Anker (heute Wohnhaus), zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit hohem massiven Sockel in Hanglage, Satteldach mit dreiachsiger, mittiger Zwerchgaube, an den Obergeschossen Rechteckfenster mit Verdachungen, an der Gaube und in den Giebeldreiecken rundbogige Fenster, Fassadengliederung durch Ecklisenen und Gurtgesimse, für den Stadtmusikus Friedrich Henßler errichtet, 1834

5. Hinweise und Empfehlungen

5.1 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

5.2 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

5.3 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkenwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.5 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

5.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

5.8 Immissionen

Gewerbelärmimmissionen

Aus dem südlichen Gewerbegebiet ist mit Lärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern wird daher empfohlen, sich mit schalldämmenden Fenstern und entsprechender Grundrisswahl zu schützen.

5.9 Natur und Landschaft

5.9.1 Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nichtüberbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf Grundlage dessen und der ausdrücklichen Klarstellung des § 21 a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Die Gestaltung /Anlage von Schottergärten ist damit unzulässig.

5.9.2 Vermeidung von Vogelschlag

Größere Glasfassaden sind zu vermeiden oder durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag abzusichern („Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) von 2021).

5.9.3 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG) sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:

- beim Neubau von Nichtwohngebäuden
- beim Neubau von Wohngebäuden
- bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes
- beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen

Das Umweltministerium BW hat im Oktober 2021 eine Rechtsverordnung erlassen, die die Bestimmungen der Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplätzen konkretisiert. Die Rechtsverordnung wird um weitere Regelungen zu den Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Wohngebäuden und bei grundlegenden Dachsanierungen ergänzt.

Dachbegrünung und Photovoltaik

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrüntem Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

Auch auf Nebenanlagen ist die Errichtung von PV- und Solarmodulen zulässig und gewünscht.

5.9.4 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird empfohlen helle Farben für Fassaden und sonstige versiegelte Flächen zur Vermeidung von Hitzeinseln zu verwenden.

5.10 Entwässerung

Aufgrund der Topographie des Baugebietes bzw. der möglichen Höhenlage der Kanäle wird darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser der Untergeschosse unter Umständen nicht für alle Baugrundstücke im Freispiegel entwässert werden kann und ggf. zu pumpen ist.

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)