

Stadt Altensteig
Landkreis Calw

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

Verfahren nach § 13a BauGB

in Altensteig

ÖRTLICHE 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
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- 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)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplans nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

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

2. Örtliche Bauvorschriften

Gemeinden können durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-7 LBO BW), über

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

Anforderungen nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 LBO BW, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, dürfen die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen.

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

Die Wahl der Dachform ist frei.

Für Garagen und Carports gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

2.1.2 Fassaden und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig. Lasierte Ziegel sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

Für Werbeanlagen allgemein gilt:

- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Die Werbemittel müssen in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahlter Form ausgeführt sein.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Ansichtsfläche von 10 % der jeweiligen Gebäudewandfläche, auf welcher die Werbeanlage angebracht wird, nicht überschreiten und dürfen nicht über die festgesetzte GHmax hinausreichen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von insgesamt max. 5 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Fahrzeuge in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig gestaltet werden. Wasserdurchlässige Beläge sind bspw. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

Bituminöse Baustoffe und Beton (nahezu wasserundurchlässig) sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern oder dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist.

2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern

Allgemein gilt für Einfriedungen und Stützmauern:

- Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Mit lebenden Einfriedungen (= Hecken) ist ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Die Grenzabstände werden von der Mittelachse der der Grenze nächsten Stämme oder Triebe bei deren Austritt aus dem Boden waagrecht gemessen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Es muss ganzjährig gewährleistet sein, dass das Lichtraumprofil freigehalten wird.
- Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen ist die Wahl der Einfriedungen freigestellt. Bezüglich der Höhe und den Abständen zu Nachbargrundstücken gelten für Einfriedungen jeglicher Art die Bestimmungen des Nachbarrechtes. Dasselbe gilt für Spaliervorrichtungen und Pflanzungen jeglicher Art.

2.3.4 Geländemodellierungen

- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken abgestimmt werden.
- Die Böschung ist so herzustellen, dass ein Abrutschen von Erdmassen nicht möglich ist. Dabei ist auf die Möglichkeit, dass Erdmassen durch Regen oder Schneeschmelze abgeschwemmt werden können, zu achten. Angrenzende Grundstücke dürfen keine negativen Beeinträchtigungen, wie z. B. Vernässung durch abfließendes Niederschlagswasser o.ä. erfahren. Dies gilt sowohl für die Dauer der Bauausführung als auch für die spätere Nutzung. Für die Herstellung und Andeckung der Böschungen ist vorzugsweise der vor Auffüllung abgetragene Boden zu verwenden. Der Oberboden ist umgehend nach Böschungsherstellung einzusäen.

Gemeinden können aus Gründen des

2.4 Verkehrs oder aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen der sparsamen Flächennutzung durch Satzung bestimmen (§ 74 Abs. 2 Nr. 1-6 LBO BW)

2.4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf bis zu zwei Stellplätze erhöht (es gilt § 37 LBO BW), § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

Die Gemeinden können durch Satzung für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 und 2 LBO BW):

2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser sind herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW

2.5.1 Zentrale Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem Baugrundstück getrennt abzuleiten (dezentrale Bewirtschaftung). Die exakte Dimensionierung und technische Ausführung der Anlage muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) durch die jeweiligen Bauherren erfolgen. Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn eine Versickerung / Ableitung über ein RW-System mit vertretbarem Aufwand und schadlos nicht möglich ist.

Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Umwelt, Bauen, Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft mitzuteilen.

Als Maßnahmen zur Regenwassernutzung, Regenwasserrückhaltung und Regenwasserverdunstung können dabei nachgewiesen werden, z. B.:

- Dachbegrünung
- Retentionsdächer mit Anstaubewässerung
- Speicher/Zisternen zur Regenwassernutzung zur Bewässerung und als Brauchwasser
- Baum-Rigolen
- Verdunstungsmulden/-becken/-gräben
- Offene Ableitungssysteme

2.5.2 Rückhalteraum

Sollte eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich sein, ist bei Neubebauungen auf dem Privatgrundstück in jedem Fall ein Trennsystem bis zum Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal herzustellen.

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten/ versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist bei Neubauten auf jedem Baugrundstück eine Anlage zum Sammeln oder Versickern (Rückhalteraum) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

- Drosselung auf den Abfluss im unbebauten Zustand ($Q_{dr} = AE \times 0,1 \times r_{15,n=1}$)
- Berechnung des benötigten Rückhaltevolumens gemäß DWA-A 117

Auch die befestigten Flächen wie z.B. Hofflächen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum abgeleitet werden, sondern sind an die Grundstücksentwässerung (Kontrollschacht) anzuschließen. Die exakte Dimensionierung und technische Ausführung der Anlage muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) durch die jeweiligen Bauherren erfolgen.

Speichervolumen für die Brauchwassernutzung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) mit zusätzlichem Speichervolumen für die Brauchwassernutzung herangezogen werden. Für die Nutzung der anfallenden Dachwässer als häusliches Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Betrieb einer Waschmaschine, etc.) ist eine vorherige Genehmigung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bei Verwendung von Niederschlagswasser als häusliches Brauchwasser ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann. Solche Anlagen dürfen nur von einem zugelassenen Fachbetrieb installiert und in Betrieb genommen werden.

Dabei sind die Trinkwasserverordnung und die gültigen technischen Regeln (DVGW-Regelwerk, DIN-Normen, etc.) zu beachten. Eine Verbindung zwischen Regenwasser-Nutzungsanlage und Trinkwassernetz bzw. Trinkwasser-Hausinstallation ist unzulässig. Zudem muss der Nutzer auf seine Kosten über einen von der Gemeinde bestimmten Fachgutachter die fachtechnisch einwandfreie Installation der Anlage nachweisen.

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)