

Stadt Bad Herrenalb
Gemarkung Bernbach OT Althof



1. Änderung Bebauungsplan " Lindenstraße / Ziegelackerweg "



A) Zeichnerischer Teil, siehe separate Planzeichnung
(Deckblatt in der Fassung vom 03.09.2021)

Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke	Seite 3 - 4 B)
Ergänzung textliche Festsetzungen und Hinweise	C)
Begründung nach § 9 (8) BauGB	Seite 8 - 18 D)
Anlagen	

Seite 5 - 8

Zeichnerischer und schriftlicher Teil:
Bebauungsplan „Lindenstraße / Ziegelackerweg“

Stand: 17.10.2021

SVW Thomas Weimer

enutzer/Peter/Geograf/Steigbrunnen_4.Änderung

Inhaltsverzeichnis

1. Änderung Bebauungsplan	1
" Lindenstraße / Ziegelackerweg "	1
Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen:	3
Verfahrensvermerke	4
B) Ergänzung textliche Festsetzungen und Hinweise	5
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:	5
Örtliche Bauvorschriften	6
Vorschlagsliste Pflanzgebote.....	8
Hinweise	8 1.
Grundwasserschutz	8
2. Bopdenschutz	9
2.1 Allgemeine Bestimmungen:	9
3. Naturschutz	9
4. Altlasten	9
5. Entwässerung.....	10
6. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden	10
7. Lagerung wassergefährdender Stoffe	10
8. Archäologische Funde	10
9. Gründung der Gebäude, Ausführung der Kellergeschosse, Grundwasser	10
C) Begründung	111
1. Anlass und Planungsziele	111
1.1a Planungserfordernis	111
1.1b Ziele und Zwecke der Planung	131
1.2 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	122
1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	13
1.4 Verfahren	133
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	133
2.1 Flächennutzungsplan	133
3. Städtebauliche Planungskonzeption.....	133
3.1 Erschließung und Verkehr	133
4. Umweltbelange, Natur und Landschaft	144
4.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung	144
4.2 Artenschutz, Arten und Biotope	144
4.3 Klimaschutz, Klima / Luft	144
4.4 Landschafts- und Ortsbild	144
5. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	144-16
6. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	166-19
7. Durchführung und Kosten:	199

D) Anlagen:
Zeichnerischer und schriftlicher Teil:
Bebauungsplanes „Lindenstraße / Ziegelackerweg“

Stand: 17.10.2021

SVW Thomas Weimer

[enutzer/Peter/Geograf/Steigbrunnen_4.Änderung](#)

Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 | 1728 (BGBl. I Nr.39 vom 29.07.2011 S.1509)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542
zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 8.9.2017 | 3370 (Nr. 62)
4. **Naturschutzgesetz (NatSchG)**
vom 23.06.2015 (GBl. Nr.2015, 585)
5. **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber.S 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
6. **Gesetz über das Nachbarrecht (NRG)**
vom 8.1.1996 (GBl.1996 S. 54)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.2.2014 (GBl. S. 65) m.W.v. 12.2.2014
7. **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
8. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Stand: 17.10.2021

SVW Thomas Weimer

[enutzer/Peter/Geograf/Steigbrunnen_4.Änderung](#)

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenstraße / Ziegelackerweg" erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB	am	--.--.2021
Beschluss zur Wahl des beschleunigten Verfahrens	gemäß § 13a BauGB	am	--.--.2021
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	--.--.2021
Öffentliche Auslegung	gemäß § 3 (2) BauGB	vom	--.--.2021
		bis	--.--.2021
Behördenbeteiligung	gemäß § 3 (2) BauGB	vom	--.--.2021
		bis	--.--.2021
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB	am	--.--.2021

Ausfertigung:

Die Inhalte des Bebauungsplanes (Deckblatt) stimmen mit den entsprechenden Gemeinderatsbeschlüssen überein.

Stadt Bad Herrenalb, den

.....
Klaus Hoffmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung / Rechtskraft gemäß § 10 (3) BauGB am

B) Ergänzung textliche Festsetzungen und Hinweise

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- 1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**
 - 1.1 GRZ = 0,4 als Obergrenze Z = II**

Die zulässige Grundfläche richtet sich nach den im zeichnerischen Teil (Deckblatt) neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten Obergrenze.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB o = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.**

Die Gebäude sind nur innerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen zulässig. Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m sind zulässig. Gesimse, Dachvorsprünge, Fallrohre, Tür- und Fensterrahmen dürfen bis 0,5 m vor die festgesetzten Baugrenzen und Umgrenzungen vortreten. Die Abstandsflächen nach §5 LBO sind einzuhalten.
- 3. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB** Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür vorgesehenen Garagenflächen zulässig. Garagen und Carports müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,5 m Stauraum einhalten. Garagenvordächer dürfen bündig mit den Hauptgebäuden in 4,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Abstandsflächen nach §6 LBO sind einzuhalten.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr.6 BauGB**

Es sind je Wohngebäude 2 Wohneinheiten (WE) zulässig, ausnahmsweise können Einliegerwohnungen im UG als dritte Wohneinheit zugelassen werden, wenn die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
- 6. Pflanzgebote / Pflanzbindung § 9 (1) Nr.25a/b BauGB**

Bestehende Bäume und Sträucher sind möglichst zu erhalten. Für abgängige Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen nach der untenstehenden Vorschlagsliste neu anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Dabei können die Standorte der Bäume, Sträucher und Gehölze den örtlichen Gegebenheiten angepasst und aufeinander abgestimmt werden.

7. Höhenlage der Gebäude

§ 9 (3) BauGB

Die Lage der Höhenbezugspunkte der geplanten Gebäude sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. Ausgehend von diesen Punkten wird die zulässige Gebäudehöhe mit einer maximal zulässigen Traufhöhe THmax 7,7 und einer maximal zulässigen Firsthöhe FHmax 11,0 m festgelegt.

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist im zeichnerischen Teil mit einer dicken, schwarz gestrichelten Linie festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Bei der Gestaltung der Gebäude und Fassaden sind die allgemeinen Anforderungen des § 11 (1-2) LBO zu beachten. Die Gebäude müssen sich im Sinne von § 34 BauGB in die in die vorhandene Bebauung einfügen. Doppelhäuser sollen hinsichtlich der Fassadengestaltung möglichst einheitlich ausgeführt werden, die Farbgebung ist abzustimmen. Die Fassaden müssen innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Rohbauarbeiten fertiggestellt sein.

Garagen und Nebengebäude sind in Gestaltung und Farbgebung an das jeweilige Hauptgebäude anzupassen.

2. Dachform und Dachneigung

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Satteldächer und versetzte Satteldächer (Lichtbanddächer) mit einer Neigung von 25-48° zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Firstrichtung und Dachneigung auszuführen. Freistehende Garagen und Carports müssen mit Flachdächern ausgeführt werden.

3. Dachdeckung

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Für die Dachdeckung dürfen keine reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Fotovoltaik / Solarenergie sind allgemein zulässig. Doppelhäuser sollen mit einheitlicher Dachdeckung ausgeführt werden. Die Flachdächer der Garagen und Carports müssen extensiv begrünt werden.

4. Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Dachaufbauten bis zu einem Drittel der Dachfläche sind zulässig.

5. Gebäudehöhen

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Zulässige Traufhöhe THmax. 7,7 m Zulässige Firsthöhe THmax. 11,0 m
Bezugshöhe / Bezugspunkt siehe Planeinschrieb.

Die Höhe der freistehenden Nebenanlagen und Garagen darf maximal 3,0 m *betragen*. In begründeten Einzelfällen können ausnahmsweise größere Höhen zugelassen werden, z.B. für die Unterbringung von Wohnmobilen.

Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe im Schwerpunkt der geplanten Nebenanlage. Grenzgaragen sind zulässig; die Vorschriften §5 und §6 LBO sind zu beachten.

6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 (2) Nr. 2 und 6 LBO Abweichend von den Bestimmungen der LBO sind je Wohnung 2 Pkw-Abstellplätze und 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

7. Gestaltung der Grundstücke, Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Flächenversiegelungen auf den Baugrundstücken sind zu vermeiden, Beläge für Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden.

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und auf den privaten Grundstücken jeweils bis zur Baugrenze dürfen maximal 0,80 m hoch sein. Gemessen wird von der OK der angrenzenden Verkehrsfläche (Bordstein oder Saumstein), bzw. dem geplanten Gelände bis zur Baugrenze. Entlang der sonstigen Grenzen können die Einfriedigungen bis zu 1,50m hoch sein. Zulässig sind Holzzäune oder Hecken, bzw. eingegrünte Maschendrahtzäune. Die Pflanzungen sollen mit den in der Vorschlagsliste aufgeführten Arten durchgeführt werden. Die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht (NRG § 11 – 13) müssen eingehalten werden.

8. Höhenlage des Grundstücks § 10 Nr. 1 – 3 LBO

Geländeänderungen im Zuge der Bebauung der Grundstücke sind nur bis maximal 1,0 m zum vorhandenen, natürlichen Gelände zulässig. Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Vorhandene und geplante Höhenverhältnisse auf angrenzenden privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen sind bei den Geländemodellierungen zu berücksichtigen.

9. Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser § 74 (3) 2 LBO

Für die Dachabflüsse der neuen Gebäude sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen über ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 0,03 m³ / m² Dachfläche verfügen. Die Zwangsentleerung des Rückhaltevolumens ist gedrosselt in den Entwässerungskanal einzuleiten. Die notwendigen Leitungen sollen bei der Erschließung der Baugrundstücke mit eingelegt werden.

Bemessungsbeispiele:

Dachfläche	Mindestkapazität der Regenwasseranlage	Retentionsvolumen
bis 100 m ²	7,0 m ³	3 m ³
100 – 160 m ²	8,0 m ³	4,5 m ³
über 160 m ²	9,0 m ³	6,0 m ³

Bei Planung und Bau sind die DIN-Normen, sowie die Abwassersatzung der Stadt Bad Herrenalb zu beachten.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 21.05.2001 (BGBl S.959 nicht zulässig, ebenso eine Verwendung zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen, z.B. Wäsche waschen (§ 3 TrinkwV).

Leitungen und Entnahmestellen für Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne § 3 TrinkwV bestimmt ist, müssen entsprechend gekennzeichnet werden. Grundstücksbezogene Versickerungen sind nicht zulässig.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in Absprache (Art und Größe) mit der Stadt Bad Herrenalb zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Bisherige Festsetzungen, die nicht von der Änderung betroffen und hier nicht erwähnt sind, bleiben weiterhin bestehen.

Vorschlagsliste Pflanzgebote

Bäume:

Apfelsorten:

Schöner aus Boskoop, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob-Fischer, Landsberger Renette, Roter Wintercalville.

Birnensorten:

Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne.

Süßkirschensorten:

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Frühe Rote Meckenheimer, Kassius Frühe.

Zwetschensorten:

Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Magna Glauca, Mirabelle von Nancy.

Bei Abgängigkeit sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, dabei sollen die in der Vorschlagsliste aufgeführten Arten verwendet werden.

Bei allen Pflanzungen müssen die Bestimmungen des §16 Nachbarrechtsgesetz insbesondere bezüglich der Abstände zu Nachbargrundstücken beachtet werden.

Straucharten:

Hartriegel (Cornus sanguinea)

Haselnuß (Corylus avellana)

Weißdorn (Crataegus monogyna)

Liguster (Ligustrum vulgare)

Schlehe (Prunus spinosa)

Hunds-Rose (Rosa canina)

Ackerrose (Rosa arvensis)

Strauch-Weiden (Salix caprea.)

Wasserschneeball (Viburnum opulus) **Qualitäts-**

und Größenbindung:

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebzig.

Je m² Fläche ist ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Bei Abgängigkeit sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, dabei sollen die in der Vorschlagsliste aufgeführten Arten verwendet werden.

Bei allen Pflanzungen müssen die Bestimmungen des §16 Nachbarrechtsgesetz insbesondere bezüglich der Abstände zu Nachbargrundstücken beachtet werden.

Hinweise

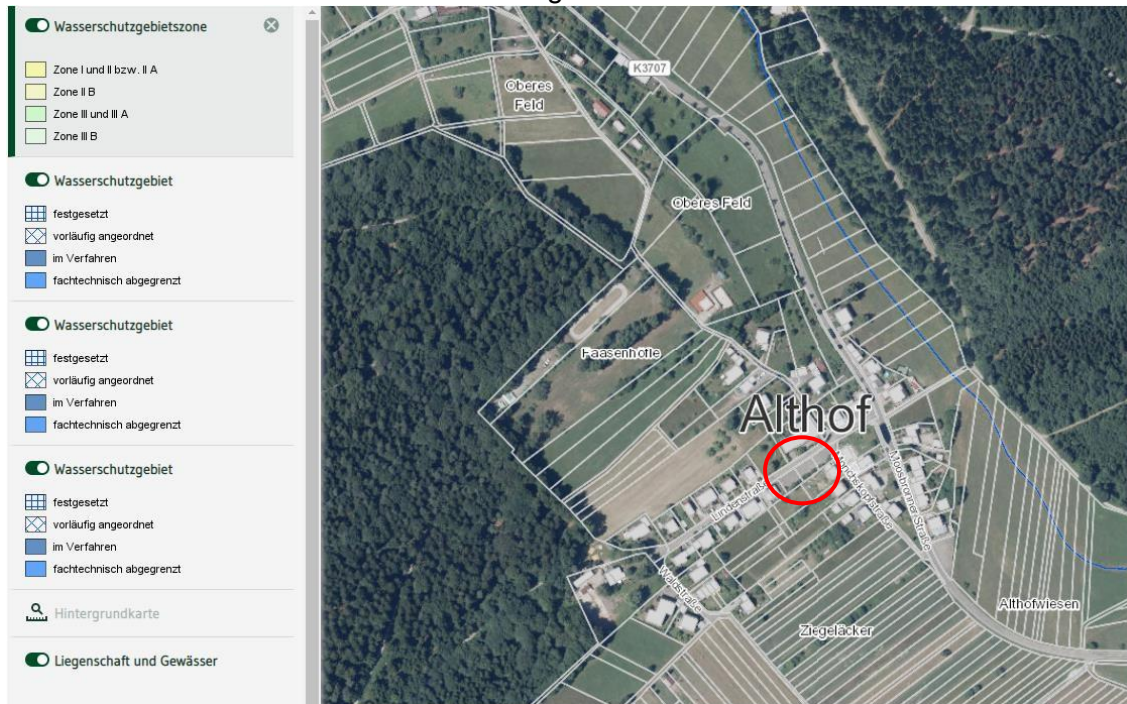
1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist zulässig.

An den Mischwasserkanal dürfen keine Drainagen angeschlossen werden, alle Bauwerke sind deshalb so auszubilden, dass eine Anordnung von Drainagen nicht erforderlich wird. Falls eine Grundwasserhaltung erforderlich ist, muss seitens der Bauherrschaft eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beantragt werden. Eine Wasserhaltung über die Bauzeit hinaus ist nicht zulässig.

Bei allen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass kein Eintrag von Chemikalien oder sonst grundwassergefährdenden Flüssigkeiten durch Teile oder Rückstände von Baumaterialien in das Grundwasser erfolgt.



Quelle LUBW

2. Bodenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wird angestrebt, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren, und das Material innerhalb des jeweiligen Grundstücks für Geländemodellierungen wieder zu verwenden, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Die Höhenlage der neuen Gebäude wurde entsprechend festgesetzt.

Für Auffüllungen bei den Hochbaumaßnahmen darf nur reiner Erdaushub, Kies oder in zugelassenen Anlagen aufbereiteter Bauschutt verwendet werden, der keine grundwassergefährdenden Stoffe enthält.

2.1 Allgemeine Bestimmungen:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt nötig ist. Das Verdichten oder Zerstören von Mutterboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden und bei trockener Witterung ausgeführt werden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial verwendet werden.

3. Naturschutz

Es wird empfohlen an geeigneten Stellen nach entsprechendem Aufwuchs der zu pflanzenden Bäume und Sträucher Nistkästen für Vögel und Quartierhilfen für Fledermäuse anzubringen.

4. Altlasten

Das Baugebiet ist derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Bad Herrenalb verzeichnet. Sollten dennoch bei den Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonst ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, ist dies der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind unverzüglich einzustellen.

5. Entwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (heben über Rückstauenebene, Rückstauschleife).

6. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Der für private Grünanlagen und Grabflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

7. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Anlagen zum Lagern, bzw. zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind ausschließlich oberirdisch vorzusehen.

8. Archäologische Funde

Werden bei Bauarbeiten bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, die Bauarbeiten sind einzustellen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes in Bezug auf Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

9. Gründung der Gebäude, Ausführung der Kellergeschosse, Grundwasser

Es wird empfohlen, dass die privaten Bauherren im Zuge der Planung ihrer Gebäude die notwendigen Informationen für die Standsicherheit der baulichen Anlagen und die erforderlichen Maßnahmen zur Abdichtung der Kellergeschosse durch ein Baugrundgutachten einholen. Dies gilt auch für die Anlagen zur Bewirtschaftung des Regenwassers.

C) Begründung

1. Anlass und Planungsziele

1.1a Planerfordernis

Gemäß § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.1b Ziele und Zwecke der Planung

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße / Ziegelackerweg“ vom 16.04.1973 hinsichtlich der neu festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Flurstücke 1339/3 - 1339/4 und der neu festgesetzten Stellplatzfläche / Garagenhoffläche auf dem Flurstück 1339/2:

Der Eigentümer der Flurstücke 1339/2 bis 1339/4, in der Lindenstraße in Bernbach / OT Althof, beabsichtigt zunächst eine Umnutzung des bestehenden Hotels Linde zu einem Mehrfamilienwohnhaus. Ziel der Nutzungsänderung ist eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze für das Anwesen zu erreichen und hierdurch die Löschung des Baulastenblattes 36 (Verpflichtung zur Stellplatzübernahme) vornehmen zu können. Das dem Hotel gegenüberliegende Flurstück 1339/2 soll weiterhin ca. 12 Stellplätze für das geplante Wohngebäude (ehemalige Hotel Linde) vorhalten und baurechtlich an dieses gekoppelt werden. Zwei weitere Bauplätze sollen auf den beiden Flurstücken 1339/3 und 1339/4 durch die angestrebte Bebauungsplanänderung entstehen. Auf einem dieser beiden Grundstücke plant der Eigentümer die Errichtung eines Einfamilienhauses zur Eigennutzung. Das Anwesen auf dem Flurstück 1338/10 (ehemaliges Hotel Linde) soll mit dem gegenüberliegenden Parkplatz (Flurstück 1339/2) ggf. zusammen verkauft werden. Ein Abbruch der Immobilie, sowie der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, bleiben dem späteren Investor vorbehalten. Umbaupläne können aus den oben genannten Gründen nicht vorgelegt werden. Jedoch bleiben alle Möglichkeiten einer geordneten Wohnbaunutzung für das Flurstück 1338/10 und durch die Vorhaltung der gegenüberliegenden Stellplätze offen.

Die Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindenstraße / Ziegelackerweg“ wurde mit dem Baurechtsamt der Stadt Bad Herrenalb vorbesprochen und begrüßt.

1.2 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet der Änderung umfasst die Flurstücke 1339/2 bis 1339/4.



Abb. 1: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße / Ziegelackerweg“

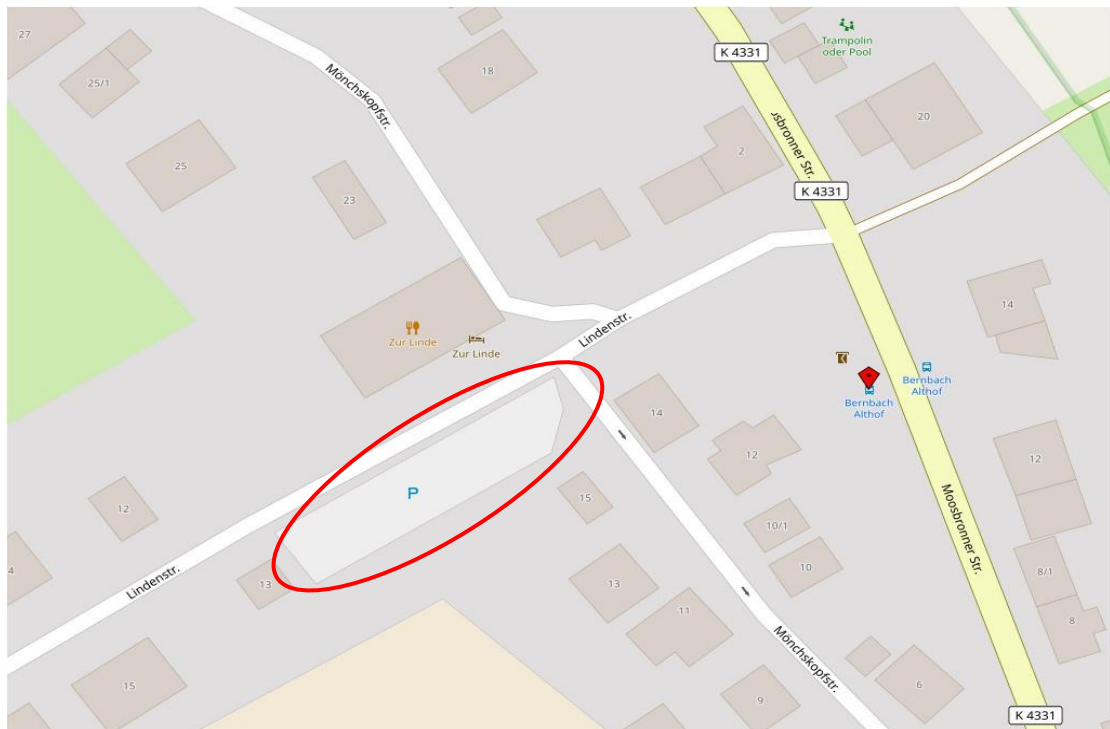


Abb. 2: Auszug OpenStreetMap (Quelle: www.openstreetmap.de)

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Er liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lindenstraße / Hofackerweg". Der Bebauungsplan trat am 16.04.1973 in Kraft.

1.4 Verfahren

Nach den Kriterien des § 3 b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht gegeben, da die in der Anlage 1 zu diesem Gesetz festgelegte Kenngröße bezüglich der Fläche des Planbereiches nicht erreicht wird.

Auf eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles kann verzichtet werden, weil der Planbereich nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt und erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, insbesondere auch in Bezug auf § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung nicht zu besorgen sind.

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die in § 13a (1) Satz 1 genannten Kriterien sind eingehalten. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht im Sinne von § 2 Abs.4 BauGB ist somit nach § 13a in Verbindung mit § 13 Abs.3 BauGB nicht erforderlich.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, bzw. in Verfahren nach § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Herrenalb in der 1. Fortschreibung vom 23.07.2003 stellt für das Plangebiet die folgende Nutzung dar:

W Wohnbaufläche

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

3. Städtebauliche Planungskonzeption

3.1 Erschließung und Verkehr

Die Baugrundstücke sind verkehrlich von der Lindenstraße erschlossen. Eine andere, oder zusätzliche öffentliche Erschließung ist für die geplante Bebauung nicht erforderlich.

Die Entsorgung des Schmutzwassers für den Bereich der Änderung erfolgt, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, über die vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanäle in der Lindenstraße. Die nötigen Hausanschlüsse sind bereits verlegt.

Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 an die Kanalisation angeschlossen werden, getrennt abgeleitet oder versickert werden, wenn dies schadlos und technisch möglich ist.

Eine Versickerung der nicht verschmutzten Niederschlagswasser ist wegen der topografischen und hydrogeologischen Gegebenheiten nicht geplant. Weiter ist vorgesehen das unverschmutzte Regenwasser dezentral auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Grauwasser zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen soll in die Mischwasserkanäle in die Lindenstraße eingeleitet werden.

Zukünftig neu geplante Gebäude sind über die vorhandenen Oberleitungen (Hausanschluss Strom) zu erschließen.

4. Umweltbelange, Natur und Landschaft

4.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan wird mittels Deckblatt nach § 13a (2) Nr.4 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.

Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung / Änderung dieses Planes zu erwarten sind, nach dem Gesetz als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, oder als zulässig.

Eine Bilanzierung im Sinne der Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

4.2 Artenschutz, Arten und Biotope

Die Belange des Artenschutzes bleiben durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

4.3 Klimaschutz, Klima / Luft

Die Vorgaben des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 sind bei zukünftigen Planungen

einzubeziehen und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen vorgegeben. Es ist daher insgesamt mit positiven Auswirkungen für Klima und Luft, anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu rechnen.

4.4 Landschafts- und Ortsbild

Die Grundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 16.04.1973 bereits als Stellplatzflächen (für das ehemalige Hotel Linde) ausgewiesen. Die Änderung der neu festgesetzten Bebauung hat auf das Ortsbild keine relevanten negativen Auswirkungen. Die Festsetzungen für die zulässige Kubatur der Gebäude (Geschossigkeiten) werden nicht geändert, die Gebäude passen sich höhenmäßig und durch die Fortsetzung der zulässigen Dachformen in die auf den Nachbargrundstücken und der näheren Umgebung bereits vorhandene Bebauung ein. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und weiteren Gestaltungsvorschriften (FD-Garagenbegrünung) wird eine sinnvolle Durchgrünung der Baugrundstücke angestrebt.

5. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4 als Obergrenze Z = II

Die zulässige Grundfläche richtet sich nach den im zeichnerischen Teil (Deckblatt) neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten Obergrenze.

Begründung:

Für die Erlangung von Baugrundstücken waren die Baugrenzen neu festzulegen. (siehe Deckblatt)

Die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit der Nachbarbebauung wurden beibehalten. Die bestehenden Festsetzungen korrespondieren mit den neuen Festsetzungen unter Nr. 1 u. 7 im planungsrechtlichen und unter Nr. 5 der bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit der Überbaubarkeit der Grundstücke und mit den Bezugshöhen (zul. Trauf- und Firsthöhen).

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB o = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Gebäude sind nur innerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen zulässig. Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m sind zulässig. Gesimse, Dachvorsprünge, Fallrohre, Tür- und Fensterrahmen dürfen bis 0,5 m vor die festgesetzten Baugrenzen und Umgrenzungen vortreten. Die Abstandsflächen nach §5 LBO sind einzuhalten.

Begründung:

Der Charakter des Baugebietes ist fast ausnahmslos geprägt durch die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Diese Bauformen sollen weiterhin im Baugebiet dominieren. Deshalb wurden Hausgruppen aus dem Gesamtkatalog der offenen Bauweise ausgeschlossen, es sollen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr.4 BauGB Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür vorgesehenen Garagenflächen zulässig. Garagen und Carports müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,5 m Stauraum einhalten. Garagenvordächer dürfen bündig mit den Hauptgebäuden in 4,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Abstandsflächen nach §6 LBO sind einzuhalten.

Begründung:

Die Lage von Garagen und Carports sollen innerhalb der überbaubaren Flächen frei gewählt werden können, aus Gründen des Straßenbildes und aus praktischen Erwägungen soll für Garagen und Carports der Mindestabstand von 5,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr.6 BauGB

Es sind je Wohngebäude 2 Wohneinheiten (WE) zulässig, ausnahmsweise können Einliegerwohnungen im UG als dritte Wohneinheit zugelassen werden, wenn die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Begründung:

Zur Vermeidung der Ansiedlung von Geschosswohnungsbauten im Planbereich wurde die mögliche Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 (3) begrenzt. Die Ausnahme für die Einliegerwohnungen soll die Unterbringung von Familienmitgliedern in einer eigenen Wohnung ermöglichen. Die Festsetzung dient in Verbindung mit der Festsetzung der notwendigen Stellplätze für Pkw auch der ordnungsgemäßen Unterbringung der Fahrzeuge der späteren Bewohner auf den Baugrundstücken.

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

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Begründung:
Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken erforderlich.

5.6 Pflanzgebote § 9 (1) Nr.25a BauGB

Bestehende Bäume und Sträucher sind möglichst zu erhalten. Für abgängige Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen nach der untenstehenden Vorschlagsliste neu anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Dabei können die Standorte der Bäume, Sträucher und Gehölze den örtlichen Gegebenheiten angepasst und aufeinander abgestimmt werden.

Begründung:

Die auf den Baugrundstücken im südwestlichen Grenzbereich vorhandenen Bäume und Sträucher, sind vermutlich größtenteils nicht zu erhalten oder entfallen im Zuge der Baumaßnahmen. Die Festsetzung der Pflanzgebote ist erforderlich, um die Baugrundstücke nach Fertigstellung der Neubauten wieder einer sinnvollen Bepflanzung und Begrünung rückzuführen.

5.7 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

Die Lage der Höhenbezugspunkte der geplanten Gebäude sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. Ausgehend von diesen Punkten wird die zulässige Gebäudehöhe mit einer maximal zulässigen Traufhöhe THmax 7,7 und einer maximal zulässigen Firsthöhe FHmax 11,0 m festgelegt.

Begründung:

Aus Gründen der Einpassung der Gebäude in den städtebaulich vorhandenen Rahmen, unter Berücksichtigung der ursprünglichen Planungsabsicht, ist es erforderlich, die Bezugshöhen für die geplanten Gebäude und damit die zulässigen Gesamthöhen festzusetzen.

**5.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
§ 9 (7) BauGB**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist im zeichnerischen Teil (Deckblatt) mit einer dicken, schwarz gestrichelten Linie festgesetzt.

Begründung:

Die Bebauungsplanänderung soll nur für die Grundstücke 1339/2-1339/4 gelten.

6. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Äußere Gestaltung

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Bei der Gestaltung der Gebäude und Fassaden sind die allgemeinen Anforderungen des § 11 (1-2) LBO zu beachten. Die Gebäude müssen sich im Sinne von § 34 BauGB in die in die vorhandene Bebauung einfügen. Doppelhäuser sollen hinsichtlich der Fassadengestaltung möglichst einheitlich ausgeführt werden, die Farbgebung ist abzustimmen. Die Fassaden müssen innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Rohbauarbeiten fertiggestellt sein.

Garagen und Nebengebäude sind in Gestaltung und Farbgebung an das jeweilige Hauptgebäude anzupassen.

Begründung:

Die Festsetzung zur äußeren Gestaltung der Gebäude / Fassaden erfolgte unter dem Aspekt einer verträglichen oder auch harmonischen Einfügung in das bestehende Orts- bzw. Straßenbild. Um die energetische Qualität der Gebäudehüllen nach den Vorgaben der aktuellen EnEV im Planbereich zeitnah zu erreichen, wurde eine Frist von einem Jahr zur Fertigstellung der Fassaden festgelegt. Die Festsetzung dient der Energieeinsparung und damit sowohl der Umwelt, als auch den Bewohnern der neuen Gebäude durch die Senkung der Energiekosten.

6.2 Dachform und Dachneigung

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Satteldächer und versetzte Satteldächer (Lichtbanddächer) mit einer Neigung von 25-48° zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Firstrichtung und Dachneigung auszuführen. Freistehende Garagen und Carports müssen mit Flachdächern ausgeführt werden.

Begründung:

Die Wohngebäude im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes sind ausschließlich mit Satteldächern errichtet worden. Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung, soll aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben. Die Festsetzung der Flachdächer für die freistehenden Garagen erfolgte aus gestalterischen Gründen.

6.3 Dachdeckung

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Für die Dachdeckung dürfen keine reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Fotovoltaik / Solarenergie sind allgemein zulässig.

Doppelhäuser sollen mit einheitlicher Dachdeckung ausgeführt werden. Die Flachdächer der Garagen und Carports müssen extensiv begrünt werden.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Gestaltung des Ortsbildes und ermöglichen die Nutzung der Sonnenenergie. Durch die extensive Begrünung wird die Verdunstung erhöht und der Niederschlagsabfluss reduziert, zwischengespeichert und verzögert.

6.4 Dachaufbauten § 74 (1) Nr.1 LBO
Dachaufbauten bis zu einem Drittel der Dachfläche sind zulässig.

Begründung:

Dachaufbauten sind in der Umgebung zulässig und vorhanden, und sollen auch für die Gebäude im Planbereich möglich sein. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen aber nur bis zu der festgesetzten Größe.

6.5 Gebäudehöhen § 74 (1) Nr.1 LBO

Zulässige Traufhöhe THmax. 7,7 m

Zulässige Firsthöhe THmax. 11,0 m

Bezugshöhe / Bezugspunkt siehe Planeinschrieb.

Die Höhe der freistehenden Nebenanlagen und Garagen darf maximal 3,0 m betragen. In begründeten Einzelfällen können ausnahmsweise größere Höhen zugelassen werden, z.B. für die Unterbringung von Wohnmobilen.

Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe im Schwerpunkt der geplanten Nebenanlage. Grenzgaragen sind zulässig; die Vorschriften §5 und §6 LBO sind zu beachten.

Begründung:

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Hauptgebäude beschreiben zusammen mit der Festlegung der Bezugshöhe die Obergrenze für die mögliche Gesamthöhe der Gebäude. Diese Festsetzungen ermöglichen eine harmonische Einfügung der Wohngebäude und deren Garagen mit ihren Zufahrten in das bestehende bebaute Straßen- und Ortsbild. Die Höhenbegrenzung der Nebenanlagen erfolgte aus gestalterischen Gründen und dient der Einpassung in die vorhandenen Strukturen in der näheren Umgebung.

6.6 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 (2) Nr. 2 und 6 LBO

Abweichend von den Bestimmungen der LBO sind je Wohnung 2 Pkw-Abstellplätze und 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Begründung:

Die Festsetzung orientiert sich an den Forderungen des § 37 LBO (Ergänzung Fahrradstellplätze vom 05.03.2010), und trägt den stetig steigenden Zahlen des Fahrzeugaufkommens Rechnung.

6.7 Gestaltung der Grundstücke, Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Flächenversiegelungen auf den Baugrundstücken sind zu vermeiden, Beläge für Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden.

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und auf den privaten Grundstücken jeweils bis zur Baugrenze dürfen maximal 0,80 m hoch sein. Gemessen wird von der OK der angrenzenden Verkehrsfläche (Bordstein oder Saumstein), bzw. dem geplanten Gelände bis zur Baugrenze. Entlang der sonstigen Grenzen können die Einfriedigungen bis zu 1,50 m hoch sein. Zulässig sind Holzzäune oder Hecken, bzw. eingegrünte Maschendrahtzäune. Die Pflanzungen sollen mit den in der Vorschlagsliste

aufgeführten Arten durchgeführt werden. Die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht (NRG § 11 – 13) müssen eingehalten werden.

Begründung:

Die Vorschriften zur Gestaltung der Stellplätze und Wege sind Teil der Festsetzungen zur Verminderung der Regenwasserabflüsse. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die Eingrünung der Maschendrahtzäune soll für eine bessere Einbindung dieser Zäune in das Orts- und Straßenbild sorgen.

6.8 Höhenlage des Grundstücks

§ 10 Nr. 1 – 3 LBO

Geländeänderungen im Zuge der Bebauung der Grundstücke sind nur bis maximal 1,0 m zum vorhandenen, natürlichen Gelände zulässig. Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Vorhandene und geplante Höhenverhältnisse auf angrenzenden privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen sind bei den Geländemodellierungen zu berücksichtigen.

Begründung:

Die Begrenzung der Größe der zulässigen Veränderung des natürlichen Geländes, und damit verbunden die Berücksichtigung von vorhandenen und geplanten Höhenverhältnissen auf den angrenzenden Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Wahrung der Interessen der Angrenzer und der Verkehrssicherheit. Die vorhandene Neigung der Baugrundstücke erfordert keine größer dimensionierten Stützbauwerke zur Herstellung der Außenanlagen.

6.9 Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser § 74 (3) 2

Für die Dachabflüsse der neuen Gebäude sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen über ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 0,03 m³ / m² Dachfläche verfügen. Die Zwangsentleerung des Rückhaltevolumens ist gedrosselt in den Entwässerungskanal einzuleiten. Die notwendigen Leitungen sollen bei der Erschließung der Baugrundstücke mit eingelegt werden.

Bemessungsbeispiele:

Dachfläche	Mindestkapazität der Regenwasseranlage	Retentionsvolumen
bis 100 m ²	7,0 m ³	3 m ³
100 – 160 m ²	8,0 m ³	4,5 m ³
über 160 m ²	9,0 m ³	6,0 m ³

Bei Planung und Bau sind die DIN-Normen, sowie die Abwassersatzung der Stadt Bad Herrenalb zu beachten.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 21.05.2001 (BGBl S.959 nicht zulässig, ebenso eine Verwendung zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur

vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen, z.B. Wäsche waschen (§ 3 TrinkwV).

Leitungen und Entnahmestellen für Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne § 3 TrinkwV bestimmt ist, müssen entsprechend gekennzeichnet werden.
Grundstücksbezogene Versickerungen sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wurden den örtlichen Verhältnissen bezüglich Topografie und Hydrogeologie angepasst, dabei wurde der derzeitige Zustand der öffentlichen Kanäle berücksichtigt.

6.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in Absprache (Art und Größe) mit der Stadt Bad Herrenalb zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Absprache der Anbringung von Werbeanlagen (nach Art und Größe) mit der Stadt Bad Herrenalb, wurden im Interesse der Bewohner und des Ortsbildes getroffen.

7. Durchführung und Kosten:

7.1 Flächenbilanz

Die Flächen der Grundstücke im Geltungsbereich (Flurstücke 1339/2 bis 1339/4) haben eine Fläche von ca. 997 m².

7.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Geltungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

7.3 Kosten

Der städtebauliche Vertrag, vom ~~---~~.2021, zwischen der Stadt Bad Herrenalb und dem Antragsteller regelt die Kosten der Bebauungsplanänderung und der sonstigen Verwaltungskosten. Der Stadt Bad Herrenalb entstehen demnach durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Kosten.

A) Zeichnerischer Teil, siehe separate Planzeichnung

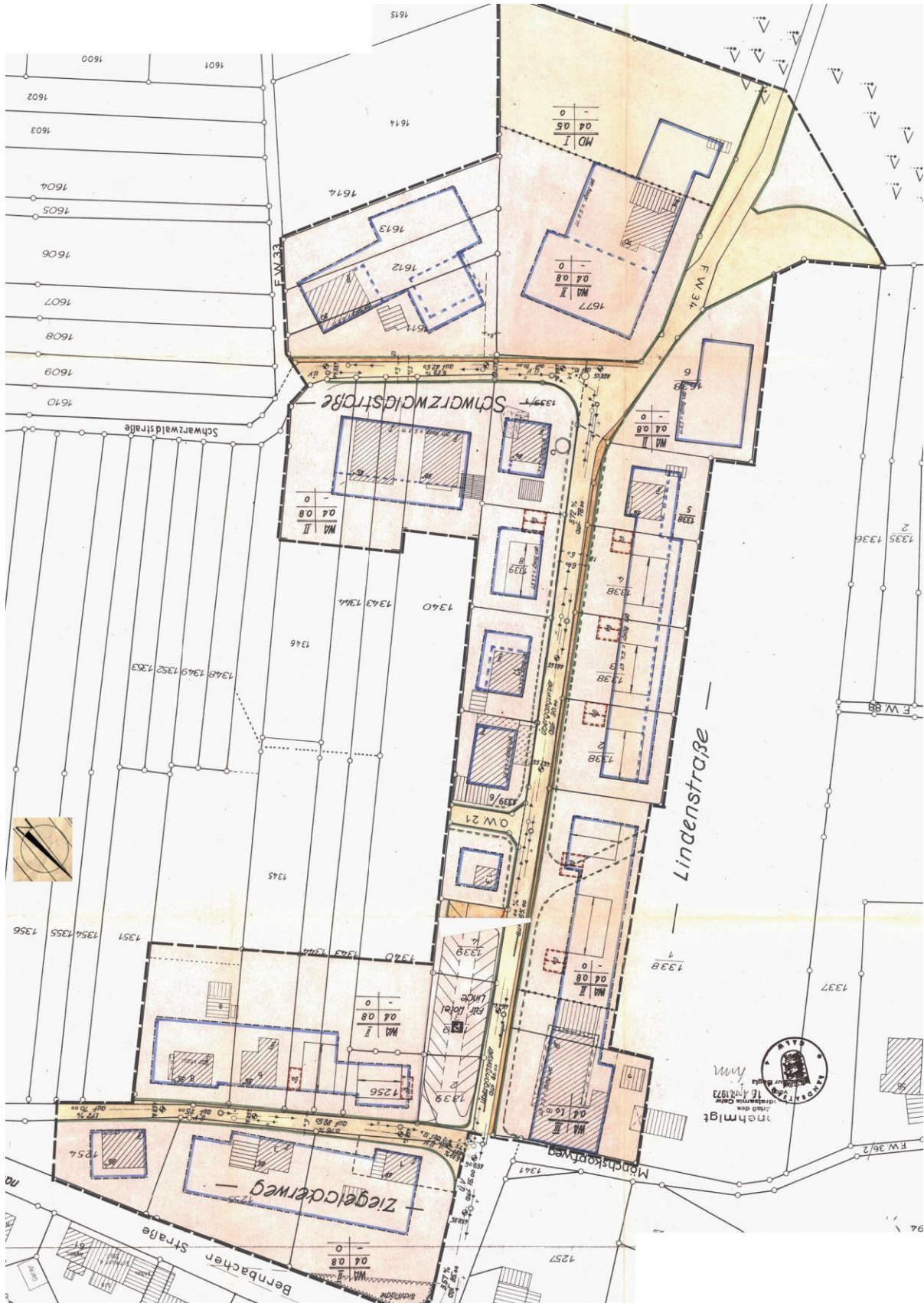
(Deckblatt in der Fassung vom 17.10.2021)



D) Anlagen

Zeichnerischer und schriftlicher Teil:

Bebauungsplan „Lindenstraße / Ziegelackerweg“



Betr.: BERNBACH - Althof - Kreis Calw

Textteil zum Bebauungsplan „Lindenstraße/Ziegelackerweg“

ZEICHENERKLÄRUNG und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I.) ZEICHENERKLÄRUNG:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Genehmigte und beizubehaltende Baugrenze



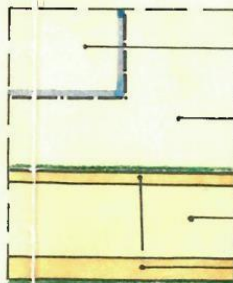
Genehmigte und aufzuhebende Baugrenze



Festzustellende Baugrenze



Aufzuhebende Straßengrenze



Baustreifen

nicht überbaubare Fläche

Straßengrenze

Öffentliche Verkehrsfläche

Gehwege oder Sicherheitsstreifen



Hauptgebäudestellung

Mittellinie = Firstrichtung



Garagen

Wasser- und Entwässerungshauptleitung

*Erhalten vom LRA Calw
 H. Theurer am 01.09.2016 Skali*

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Baumassenzahl	Bauweise	

II.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung:

1.11 Art der Baul. Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.12 Maß der Baul. Nutzung:

		II	III
II GRZ	0,4	GFZ 0,8	
III GRZ	0,4	GFZ 1,0	

Die nach § 4 (3) 1 mögliche Ausnahme ist zulässig.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): Offen

1.3 Zahl der Vollgeschosse: II und III (vorhanden)

1.4 Nebenanlagen

Auf den „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zugelassen (Ausnahme: Garagen im Wohngebiet zwischen und vor den Hauptgebäuden).

*abgeändert
 16.4.1993*

1. A. Min. d. L.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Dachausbildung der Hauptgebäude:

2.11 Dachneigung 25° - 48° bzw. in Anlehnung an die vorhandene Bebauung (insbesondere bezüglich Parz. 1677 - Steildach).

2.12 Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 50 cm (einschließlich Sattelschwelle) zulässig.

2.2 Garagen:

2.21 Die Bauvorlagen sollen, außer den Einstellplätzen, je Wohnungseinheit mindestens 1 Garage, wenn auch nur in Umrissen, nachweisen. Keine Untergeschoßgaragen mit Steilabfahrten (über 5% ab Straßengrenze).

- 2.21 Die Bauvorlagen sollen, außer den Einstellplätzen, je Wohnungseinheit mindestens 1 Garage, wenn auch nur in Umrissen, nachweisen. Keine Untergeschoßgaragen mit Steilabfahrten (über 5% ab Straßengrenze).
- 2.22 Garagen sind innerhalb des Hauptgebäudes oder in Verbindung mit demselben unterzubringen, oder gemäß Plan. Sofern die Planung nichts anderes vorsieht, ist von der Straßengrenze ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.
- 2.23 Grenzgaragen sind zulässig.
- 2.3 In den Bauvorlagen sind sämtliche beabsichtigten Geländeänderungen bis einschließlich Straße darzustellen. Insbesondere ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe präzise nachzuweisen, gegebenenfalls im Benehmen mit der Bauordnungsbehörde festzulegen.
- 2.4 Einfriedigungen im Wohngebiet entlang der Straße und bis zum Baustreifen (Baulinie) sind in Naturstein oder Holz bis zu 0,80 m, oder als Heckenpflanzung bis 1,00 m Höhe zulässig.

gez. Hudelmaier