

**Stadt Haiterbach
Landkreis Calw**

Bebauungsplan „Knollenäcker II“ Haiterbach

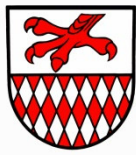
Begründung - Entwurf

Stand: 10.09.2021

GAUSS
Ingenieurtechnik



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN "KNOLLENÄCKER II"
STADT HAITERBACH, LANDKREIS CALW

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Haiterbach verfügt in der Kernstadt über eine nicht mehr der Nachfrage entsprechenden Anzahl von Baugrundstücken, welche sich für eine Wohnbebauung eignen. Sämtliche unbebauten Grundstücke (Baulücken), welche in der Kernstadt vorhanden sind, befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Stadtverwaltung hat keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke.

Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ reizt die Stadt Haiterbach ihre Entwicklungsflächen für Innenentwicklung so weit wie möglich aus.

Um den sehr hohen Bedarf und die damit verbundene Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland in der Kernstadt gerecht zu werden, ist es erforderlich, dass die hier zur Verfügung stehenden Flächen, welche räumlich direkt an die Kernstadt grenzen, entwickelt werden.

Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, auch für Bürgerinnen und Bürger aus Haiterbach, ist eine wichtige Aufgabe der Stadt.

Mit dem Wohnbaugebiet erfolgt eine städtebaulich sinnvolle sowie wirtschaftliche und nachhaltige Arrondierung des Stadtbilds. Die bereits oben am Hang stehende Bebauung wird ins Tal hinunter abgerundet. Hierbei kann an die vorhandene Infrastruktur von Amsel- und Finkenweg angeschlossen werden. Darüber hinaus kann das nicht verschmutzte Oberflächenwasser gedrosselt hangabwärts in das geplante Retentionsbecken abgeleitet werden.

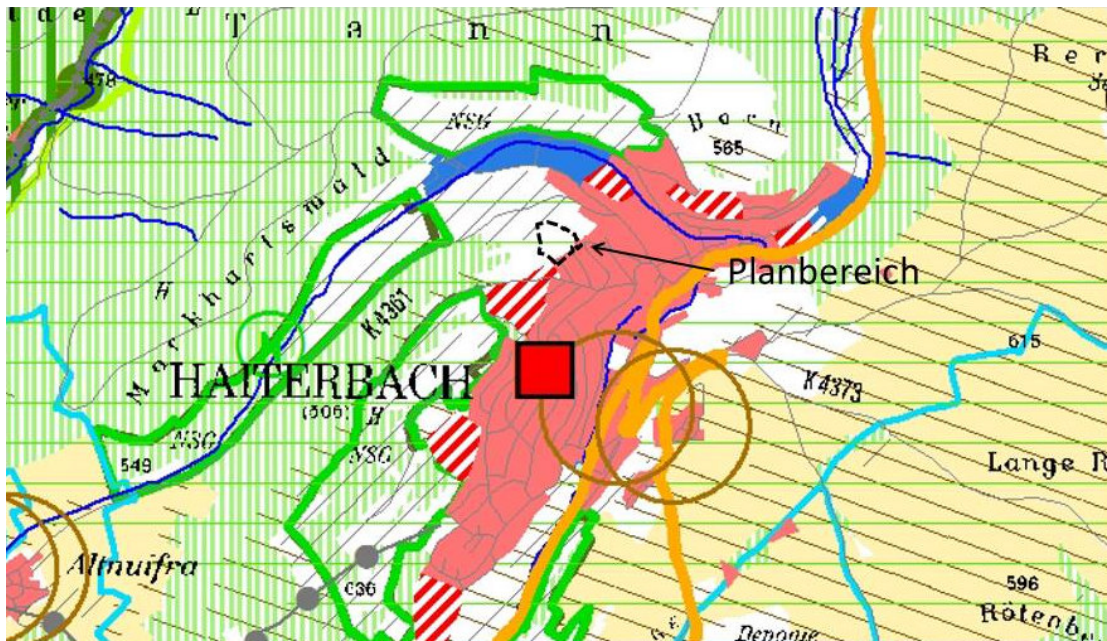
Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, eine geordnete und maßvolle städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des topografisch anspruchsvollen Geländes herbeizuführen.

2.0 Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbands „Nordschwarzwald“ von 2004 ist die Stadt Haiterbach als Kleinzentrum ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Freudenstadt – Horb.

Über die gut ausgebauten Landesstraßen L354 /353 ist eine gute Anbindung an die Ober- und Mittelzentren der Region gewährleistet. Hierdurch besteht auch eine Anbindung zur A 81.

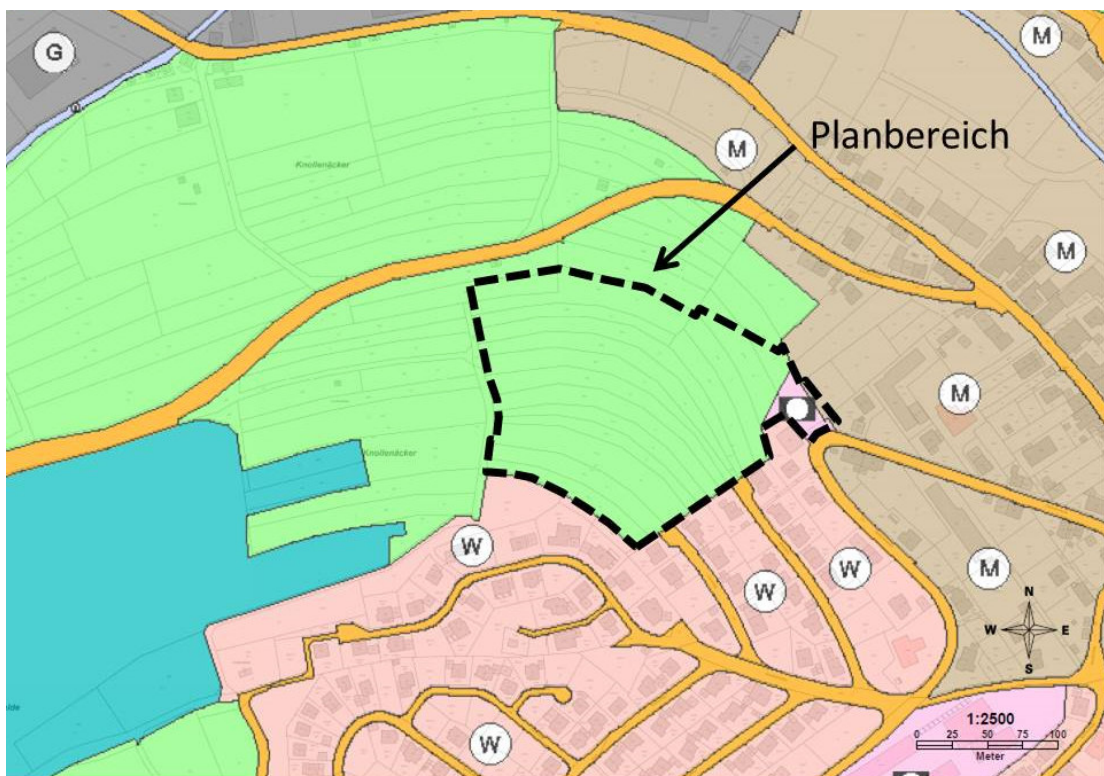


Regionalplan 2015 Nordschwarzwald

3.0 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold, Ebhausen, Haiterbach, Rohrdorf ist der Geltungsbereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. **Der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen.**



Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold, Ebhausen, Haiterbach, Rohrdorf

4.0 Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,19 ha, wobei die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fläche nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen soll.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches, in Kraft getreten am 13. Mai 2017, eröffnet der Gesetzgeber mit § 13b BauGB für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln.

Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Wohnbauflächen (WA) handelt, die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche (GRZ) im Sinne des § 13b BauGB weniger als 1,0 ha betragen.

Der Bebauungsplan schließt sich nicht nur an bebaute Ortsteile an, sondern schafft die rechtliche Grundlage für eine städtebauliche Abrundung mittels Wohnnutzungen.

Somit liegen für das Gebiet die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB vor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 4937/1 teilw., 4970, 4971, 4972, 4973, 4974, 4975, 4976, 4977, 4979, 4980, 4981, 4982, 4983, 4984, 4958 teilw., 4957 teilw., 3278/2 teilw., 3278/1 teilw., 3272 teilw. 3234/2.

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, der Bereich stellt Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und einer Regenrückhalte mulde zugeführt. Von dort wird gedrosselt in den Regenwasserkanal im Tal eingeleitet.

6.3 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen. Das Gebiet soll dem Wohnen dienen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: Als Grundflächenzahl werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, damit die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und eine angemessene Dichte erreicht werden kann.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll nicht mehr als zwei betragen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die vorhandene Struktur einfügt.

7.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen soll sich, wie bereits erläutert, maßvoll in die Hanglage einfügen.

Im Geltungsbereich wird hinsichtlich des Bezugspunktes für die RFBH (Rohfußbodenhöhe) bzw. für die maximale Gebäudehöhe zwischen talseitiger und bergseitiger Bebauung im Bezug zur Erschließungsstraße unterschieden. Dies sorgt für eine ausgeglichene Abstufung der Gebäudehöhen und eine umsetzbare Anbindung an die herzustellenden Erschließungsanlagen.

7.4 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen und sich an der bestehenden Bebauung orientieren.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Bebauung zu.

7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen sollen in dem Wohngebiet zulässig sein, sie sollen sich jedoch dem Gebiet unterordnen. Aus diesem Grund dürfen Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur eine bestimmte Größe (vgl. Ziffer 5 textliche Festsetzungen) haben. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens einem Meter eingehalten werden, um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

7.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der bestehenden Baustruktur in der Umgebung und zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens, wird die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend der Festsetzungen geregelt.

Im Einzelhaus, sind maximal drei Wohneinheiten zulässig. In der Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten.

7.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

7.9 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Stadtbild gewährleistet ist.

7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote und Pflanzbindung

7.10.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermieden werden. Daher wurden entsprechende Vorgaben unter Ziffer 9.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

7.10.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenflächen einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten. Die Beläge sind wasserdurchlässig herzustellen, damit das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf auf kurzem Wege wieder zugeführt wird.

7.10.3 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

Hinweis: Es wird im aktuellen Gesetzentwurf zur Änderung des Naturschutzgesetzes klargestellt, dass Schottergärten grundsätzlich keine zulässige Gartennutzung darstellen. Die geplanten Gesetzesänderungen dienen zur Stärkung der Biodiversität.

7.11 Pflanzgebote, Pflanzbindung

Pflanzgebot

Vor den Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen und zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild soll bei der Gestaltung auf eine starke Durchgrünung mit großkronigen Bäumen im privaten und öffentlichen Bereich geachtet werden.

Auch die Fassadenbegrünung und -gestaltung nimmt positiven Einfluss auf die bioklimatische Situation. Helle Fassaden haben geringere Auswirkungen auf die Wärmebelastung.

Die nicht bebauten Flächen sollen als Gärten angelegt werden. Der Bebauungsplan sollte die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbaumes oder ortstypischen Obstbaumes, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Der Bebauungsplan enthält Pflanzlisten mit einer Auswahl der zu pflanzenden Baumarten und Obstbaumsorten. Es handelt sich um einheimische Laubbäume und ortstypische Obstbäume.

7.12 Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

7.12.1 Artenschutz

Die im Sinne des § 44 BNatSchG geschützten Arten wurden zunächst im Rahmen einer Vorprüfung eingegrenzt. Auf dieser Grundlage fanden im Jahr 2020 Fachkartierungen von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Schmetterlingen statt. Zum Schutz der ansässigen Fauna sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen.

Das Revierzentrum des Wendehalses, einer stark gefährdeten Vogelart, durch Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten. Die Abgrenzung dieser Fläche wurde so gewählt, dass ein Mindestabstand von 70 m zum bebauten Teil des Plangebiets eingehalten wird. Dadurch kann ein ausreichender Schutz der Art erreicht werden.

Bezogen auf den zu bebauenden Teil des Plangebiet werden Zeiten für die Baufeldfreimachung vorgegeben, mit denen Fledermäuse und Vögel geschützt werden. Vorab müssen Eidechsen vergrämt werden

Um die entfallenden Lebensräume auszugleichen, sollen bereits vor der Baufeldfreimachung neue Lebensräume für Fledermäuse, Vögel und Eidechsen entwickelt werden; eingeschlossen sind auch Nistkästen und Fledermaushöhlen. Die Details sind im Artenschutzgutachten aufgeführt.

7.12.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Die Belange des Gebietsschutz wurden ebenfalls in einem Fachgutachten behandelt. Innerhalb des bebauenden Teil des Plangebiet sind folgende geschützte Landschaftsbestandteile zu berücksichtigen:

Im südlichen Teilgebiet befindet sich ein geschützter Heckenbiotop; er ist im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Einige Wiesen sind artenreich und als sog. magere Flachlandmähwiesen geschützt. Sie sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen, durch Entwicklung oder Neuanlage von entsprechenden Wiesen.

Zusammenhängende Obstbaumwiesen sind ab einer Größe von 1.500 m² geschützt; dieser Schwellenwert wird überschritten. Der Bestand ist durch Neuanlage von Obstwiesen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

7.12.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Nordwesten des Plangebiets wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie dient im Wesentlichen dem Erhalt wesentlichen Teil des Lebensraums des Wendehalses und beinhaltet auch das Revierzentrum.

Die Fläche soll als Obstwiese erhalten und moderat durch ortstypische Obstbäume ergänzt werden. Bebauungen und Versiegelungen jeglicher Arten sind verboten, ebenso die Anwendung von Pestiziden.

7.12.4 Beleuchtungen

Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Straße, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen Up-Lights) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhe über 4 m ist nicht zulässig. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind warmweiße LED-Leuchten 3000 K zu verwenden.

7.13 Maßnahmen Bodenschutz und Gewässer/ Rückhaltung

Zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens sollten für Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt werden. Zudem sollte die getrennte Lagerung des Oberbodens während der Bauarbeiten sowie nach Möglichkeit dessen Wiederauftrag auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer geeigneten Ackerfläche festgesetzt werden.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind außer dem geplanten Rückhaltebecken zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen (Zisternen). Der Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und der Gefahr von Überflutungen bei Starkregen soll durch diese Maßnahmen zur Rückhaltung entgegengewirkt werden.

8.0 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachneigung

Das Wohngebiet soll dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechen, es soll aber zugleich eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.

Aus diesem Grund sind die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

8.2 Dacheindeckung

Aufgrund der Präsenz des neuen Wohngebiets mit seiner Hanglage und der Fernwirksamkeit auch von angrenzenden höheren Lagen soll eine der Umgebung angepasste Dacheindeckung erzielt werden.

8.3 Dachaufbauten

Mit den Festsetzungen über die Dachaufbauten soll eine zeitgemäße Architektur realisierbar sein, welche sich zugleich dem Ort sowie der gebauten näheren Umgebung anpasst.

8.4 Dachgestaltung bei Garagen und Carports

Auch die Dachgestaltung bei Garagen und Carports soll sich harmonisch in die gebaute Umgebung einpassen. Aus diesem Grund sollen ruhige Dachflächen entstehen, die keine Fernwirksamkeit entwickeln.

8.5 Fassadengestaltung

Es soll eine hohe Gestaltungsfreiheit für die Bauherren möglich sein. Zugleich sollen die Gebäude in ihrer Außenwirkung städtebaulich harmonisch zueinander sowie zur Bestandsbebauung erscheinen.

8.6 Werbeanlagen

Da im allgemeinen Wohngebiet auch nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig sind, soll in einem untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

8.7 Außenantennen

Aufgrund der bereits unter Punkt 9.2 aufgeführten Sachverhalte ist die Anzahl von Außenantennen beschränkt.

8.8 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.
Ansonsten soll das Grün überwiegen und lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

8.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

In der heutigen Zeit ist der Motorisierungsgrad sehr hoch. Jugendliche haben den Führerschein und ein eigenes Auto, wenn sie noch zu Hause wohnen. Dies verursacht einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Damit der öffentliche Verkehrsraum nicht zugestellt wird, sollen die Kraftfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden. Aus diesen Gründen wird die Stellplatzverpflichtung wie folgt erhöht.

- | | |
|---|---------------|
| 1. für Wohnungen bis 70 m ² Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| 2. für Wohnungen größer 70m ² Wohnfläche | 2 Stellplätze |
- Der Stauraum vor Garagen oder überdachten Stellplätzen kann als Stellplatz angerechnet werden.

8.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll auf den Grundstücken zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden. Dies ist ressourcenschonend und damit nachhaltig und entlastet den Regenwasserkanal.

Haiterbach, den

Rottenburg, den

Hölzlberger
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner