



**Stadt Haiterbach
Landkreis Calw**

Bebauungsplan „Knollenäcker II“ Haiterbach
Textliche Festsetzungen - 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)
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "KNOLLENÄCKER II"
STADT HAITERBACH, LANDKREIS CALW

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Knollenäcker II“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Knollenäcker II“

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahweise können zugelassen werden:

- nicht störende Gewerbebetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im Geltungsbereich sind die maximal zulässigen Vollgeschosse nach entsprechender Nutzungsschablone festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO):

Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Höhenlage (Ziffer 2.4) sowie die Darstellung in den Schemazeichnungen.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich

- nach der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) der entsprechenden Nutzungsschablone bzw. Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachbauten,
- der geplanten RFBH-Höhe (siehe Ziffer 2.4)

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFBH) ist im Einzelfall entsprechend der Schemaskizze abzuleiten. Unterschreitungen sind generell zulässig. Es wird differenziert zwischen bergseits und talseits stehenden baulichen Anlagen.

Bergseits bezeichnet die Grundstücke, die sich oberhalb, also hangaufwärts der Erschließungsstraße befinden.

Ebenfalls als **bergseits** sind die Grundstücke zu betrachten, welche seitlich zur hangaufwärts verlaufenden Erschließungsstraße erschlossen sind.

Talseits bezeichnet die Grundstücke, die sich unterhalb, also hangabwärts der Erschließungsstraße befinden.

- Bergseits:

Höchster Schnittpunkt, gemessen von der Gebäudemitte, der bergseitigen Gebäudewand mit dem vorhandenen natürlichen Gelände zur Zeit der Bebauungsplanung (Höhenlinien) **+ 0,50 m = max. RFBH.**

- Talseits:

Fluchtpunkt von der Gebäudemitte auf die angrenzende Straßenbegrenzungslinie **+ 0,50 m = max. RFBH.**

Bei versetzten Ebenen innerhalb eines Geschosses gilt die RFBH-Festlegung für die höher liegenden Geschossteile (bergseits). Gemessen von der Gebäudemitte.

3.0 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Stellplätze im Stauraum von Garagen sind zulässig.

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit höchstens 40 m³ umbauten Raum zulässig. Davon dürfen max. 20 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Nebenanlagen müssen mindestens 1,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist nach der Bauweise festgesetzt:

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

7.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

8.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein. Vgl. „Hinweise“ unten Nr. 8.

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

9.1 Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden.

9.2 **Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück**

Die Wege, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

9.3 **Bodenschutz und Gewässer/ Rückhaltung**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer geeigneten Ackerfläche wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

9.4 **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, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

9.5 **Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz**

Gehölzfällungen und -rodungen sind zum Schutz der Fledermäuse und Vögel ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen.

Fledermäuse

Als CEF-Maßnahme für Fledermäuse sind künstliche Quartiere erforderlich:

- 4 Flachkästen
- 12 Höhlenkästen

Die beiden als Winterquartier geeigneten Baumsegmente müssen erhalten und an geeigneter Stelle befestigt werden.

Die Quartiere müssen zu Beginn der auf die Rodung folgenden Aktivitätszeit der Fledermäuse (also spätestens Ende Februar) zur Verfügung stehen und sind an Bäumen im räumlichen Kontext zum Plangebiet anzubringen.

Die entfallenden Nahrungsflächen sind durch Neuanlage von Obstwiesen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Insgesamt ist eine Fläche von 1,53 ha anzulegen.

Vögel

Als CEF-Maßnahme für in Höhlen brütende Vögel sind Nistkästen erforderlich:

- 4 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 26 mm (rund) für Blau-/Sumpfmeise
- 4 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm (rund) für Kohlmeise/Kleiber
- 2 spezielle Nisthöhlen für Gartenbaumläufer
- 6 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm (rund) für Feldsperling
- 2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm (rund) für Star

Die Nisthilfen müssen grundsätzlich mit einem Katzen- und Marderschutz ausgestattet sein. Die Nisthilfen müssen zu Beginn der auf die Rodung folgenden Brutperiode (also spätestens Ende Februar) zur Verfügung stehen und sind an Bäumen im räumlichen Kontext zum Plangebiet anzubringen.

Als CEF-Maßnahme für die entfallende Brutstätte der Klappergrasmücke ist ein Ersatz der Feldhecke im Verhältnis 1:1 erforderlich. Dazu ist eine entsprechende Hecke von ca. 400 m² an geeigneter Stelle herzustellen.

Als CEF-Maßnahme für den Wendehals ist der Verlust eines essentiellen Habitatbestandteils durch Aufwertung des verbleibenden Lebensraums, innerhalb und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Dazu sind Obstbaumpflanzungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf Wiesen nördlich des Plangebiets durchzuführen. Weiterhin sind Hecken anzulegen und Wiesen zu extensivieren.

Zauneidechse

Als CEF-Maßnahme für die Zauneidechse ist ein Ersatzlebensraum herzustellen. Insgesamt ist eine Fläche von 5.400 m² erforderlich. Der Lebensraum muss vor dem Verlust des entfallenden Lebensraums bezugsfertig sein und der Funktion des entfallenden Lebensraums entsprechen. Die bisher im Plangebiet vorhandenen Tiere sind in den Ersatzlebensraum zu vergrämen oder umzusetzen.

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

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche ist von Gebäuden und Nebenanlagen freizuhalten; Flächenversiegelungen, auch Teilversiegelungen, sind nicht erlaubt. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind weitere 10 Obstbaum-Hochstämme, in Lücken der vorhandenen Obstbaumreihen neu zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege zu erhalten. Obstbäume sind bei Verlust durch Obstbaum-Hochstämme zu ersetzen. Die Anwendung von Pestiziden (Pflanzenschutzmittel und Biozide) ist nicht zulässig.

Anlegen von Obstwiesen

Die entfallenden zusammenhängenden Obstbaumwiesen sind durch Neuanlage von Obstwiesen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Insgesamt ist eine Fläche von 1,53 ha anzulegen.

Ersatz von geschützten Biotopen

Der geschützte Heckenbiotop ist im Verhältnis 1:1 zu ersetzen, durch Neuanlage von Hecken mit einer Fläche von 400 m².

Ersatz magere Flachlandmähwiese

Die entfallenden mageren Flachlandmähwiesen sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen, durch Entwicklung oder Neuanlage von mageren Flachlandmähwiesen von 6.780 m².

Sonstige Maßnahmen

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.

10.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht bebauten Flächen sind als Gärten anzulegen.

Es wird die Pflanzung eines einheimischen, mittel- bis **großkronigen Baumes je Baugrundstück** oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaums festgesetzt. Die Laub- und Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 14-16 cm aufzuweisen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzlisten

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyreaster)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Folgende Obstbäume oder gleichwertige Obstbaum-Hochstämme sind zu verwenden:

Äpfel:

Blauacher Wädenswil
Börtlinger Weinapfel
Gehrsers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Redfree
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birnen:

Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschge
Nancy-Mirabelle

Walnüsse:

Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.0 Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3.0 Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

4.0 Merkblatt zu neuen Baumstandorten

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

5.0 Landwirtschaft

Das Baugebiet "Knollenäcker II" liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

6.0 Einbauten (Rückstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.

Haiterbach, den

Hözlberger
Bürgermeister

Rottenburg, den

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner