

Landkreis Calw  
Stadt Haiterbach



Bebauungsplan

nach § 13b BauGB

„ Mühlacker – 3. Erweiterung “  
auf



Gemarkung Unterschwandorf

# Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

a) zum Bebauungsplan

b) zu den örtlichen Bauvorschriften

„ Mühlacker – 3. Erweiterung “

in Unterschwandorf

## Einleitung / Allgemeines

Am Rande des Nord-Schwarzwalds am Übergang in das Heckengäu liegt die Stadt Haiterbach. Haiterbach verfügt über eine gute Infrastruktur und ist ein beliebter Wohnort mit einem großen Gewerbegebiet das außerhalb der Stadt angesiedelt ist. Haiterbach besteht aus der Muttergemeinde und 4 Ortsteilen. Etwa 3 km nördlich von der Muttergemeinde entfernt liegt der Ortsteil Unterschwandorf im beschaulichen Waldachtal. Unterschwandorf ist der zweitkleinste Ortsteil mit nur ca. 300 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von ca. 225 ha. Bei der städtebaulichen Entwicklung muss deshalb sehr behutsam und verantwortungsvoll vorgegangen werden.

Zwischen die westlich gelegenen Wohngebiete „Mühlacker-Erweiterung“ und nördlich der „Alten Haiterbacher Straße“ in der Waldachau schließen die Flurstücke 78/1, 78/2, 82/3, 116/7 und 6 die bisherige Lücke zum „Schloss Unterschwandorf“ und zur „Mühle“. Diese haben eine Größe von ca. 7110 qm und befinden sich im Eigentum der Stadt Haiterbach bzw. werden noch von der Stadt erworben. Im Flächennutzungsplan ist der größere westliche Teil als (W) Wohnbaufläche ein kleiner östlicher Bereich als (M) Gemischte Bauflächen und ein Bereich im mittleren Abschnitt als (L) Fläche für die Landwirtschaft (Flächenanteil unter 1/3 der Gesamtfläche) ausgewiesen.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauplätzen hat die Stadtverwaltung Haiterbach zusammen mit dem Gemeinderat der Stadt Haiterbach und dem Ortschaftsrat Unterschwandorf beschlossen, den Bebauungsplan „Mühlacker – 3. Erweiterung“ zur Wohnbebauung auf den Flurstücken 78/1, 78/2, 116/7, 82/3 und 6 aufzustellen.

Nördlich der Erschließungsstraße lassen sich 3 Wohngebäude mit jeweils ungefähr 6 Wohneinheiten, Quartierstreif und Spielplatz realisieren. Die Schaffung von generationenübergreifendem Wohnraum soll hier ermöglicht werden.

Südlich der Erschließungsstraße lassen sich 5 Einfamilienwohnhäuser realisieren. **Eines davon unter Einschränkungen hinsichtlich Denkmalschutz.(Zone A)**

Der Stadtverwaltung und dem Ortschaftsrat wurden 5 verschiedene Entwürfe über die Bebauung und Erschließung mit unterschiedlichen Gebäudestellungen, verschiedenen Bauplatzgrößen, unterschiedlicher Anzahl von Bauplätzen und Durchgangsstraße vorgelegt.

Aus diesen Vorschlägen wurde ein weiterer Vorschlag (Variante 6) entwickelt, der bezüglich des Straßenausbaues und der Bauplätze 1 bis 9 nochmals modifiziert wurde und jetzt als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Städte und Gemeinden haben die Aufgabe, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, Ergänzungssatzungen und Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die städtebauliche Gestaltung. Das Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Immer wieder kommen Bauinteressenten mit Anfragen wegen Baugrundstücken in Unterschwandorf auf die Stadt Haiterbach zu. In Unterschwandorf stehen keine Bauplätze aus öffentlicher Hand mehr zur Verfügung. Die wenigen verbliebenen Bauplätze befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf, da Sie für Kinder und Erben der Eigentümer vorgesehen sind. Aufgrund der Nachfrage an Bauplätzen in Unterschwandorf wird jetzt ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Ziel und Zweck der Planung ist es zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Unterschwandorf beizutragen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnbebauung soll durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen durch die Stadt Haiterbach die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Außerdem kommt die Stadt Ihren ausführlich beschriebenen Verpflichtungen nach. Die Vorgaben und das Ziel der Nachverdichtung des Innenbereichs werden dadurch zusätzlich erfüllt.

### **Denkmalschutz**

Unterschwandorf war urspr. ein habsburgisches Lehen, das die Grafen von Hochberg und später die Grafen/Herzöge von Württemberg innehatten. Diese vergaben es als Kunkellehen an die Kechler von Schwandorf, welche erstmals um 1283 unter diesem Beinamen auftreten. Allerdings werden schon im 11. Jh. im Klosterreichenbacher Schenkungsbuch "Bertha et maritus eius Hugo de Suendorf" erwähnt, also ein Schwandorfer Ortsadel.

Das Kulturdenkmal Kechler'sches Schloss ist für die Geschichtswissenschaft, insbesondere für die Landesgeschichte, aber auch allgemein für die Sozial- und Kulturgeschichte historischer Eliten in der Frühen Neuzeit und im 19. Jh. sowie für die Architekturgeschichte Württembergs von aussagekräftiger Bedeutung. Es ist zudem Gegenstand eines wissenschaftlichen Forschungsprojektes des Landes Baden-Württemberg. Hierbei bestätigte sich die besondere dokumentarische Bedeutung für die Schlossbau- und Adelsgeschichte des Landes.

So spielten die Herren Kechler von Schwandorf als Lehnsleute der Grafen/Herzöge von Württemberg doch eine wichtige Rolle in der Landesverwaltung und bei Hofe. Ihre Stellung einerseits als Landesherren über ein eigenes winziges reichsritterliches

Territorium seit Verleihung des Blutbanns 1516, andererseits als Lehnsnehmer des Hauses Württemberg ist charakteristisch für ihren niederadligen Stand. Dem entspricht die kulturelle Orientierung am Hof des Herzogs von Württemberg als Leithof und damit die Wahl des Baumeisters Schickhardt für den Neubau des Stammsitzes.

Das Kechler'sche Schloss in Unterschwandorf ist typisches Zeugnis der Architektur zur Zeit der späten Renaissance in Ihrer spezifisch württembergischen Ausprägung, maßgeblich geprägt durch den Entwurf des Hof- und Landesbaumeisters Schickhardt.

Als Identifikationsfaktor ist das Kechler'sche Schloss für die ansässige Bevölkerung mit der Geschichte ihres Heimat- bzw. Wohnortes von zentraler Bedeutung. In ihm manifestieren sich die historischen Sozial- und Herrschaftsverhältnisse und die jahrhundertelange Verbindung zwischen den Freiherren Kechler von Schwandorf als Ortsherrschaft und dem zugehörigen Ort Unterschwandorf, was sinnfällig in der Kapelle zum Ausdruck kommt. Das Schloss ist Ausgangspunkt für die Siedlung an der Waldach gewesen und beherrscht Unterschwandorf bis heute in ortsbildprägender Weise.

Die Sachgesamtheit Kechler'sches Schloss in Unterschwandorf stellt sowohl wegen ihres dokumentarischen und exemplarischen, vor allem aber wegen ihres architekturgeschichtlichen Wertes als Zeugnis der württembergischen Spätrenaissance, ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung dar, das in der Gesamtheit seiner Bauteile und Freiflächen historische Lebensweisen zwischen dem 16. und 20. Jahrhundert in anschaulicher Weise dokumentiert.

Das Kulturdenkmal besitzt im besonderen Maße wissenschaftliche, künstlerische und heimatgeschichtliche Bedeutung. Als heimatgeschichtliches Denkmal ist das Schloss für die Ortsgeschichte von höchstem Wert, bildete es doch bis zur Mediatisierung 1805 das politisch-administrative Zentrum der Grund- und Landesherrschaft der Reichsfreiherren von Kechler von Schwandorf ein zum Reichsritterkanton Schwarzwald zählendes kleines Herrschaftsgebiet mit mehreren Dörfern.

Der östliche Teil des geplanten Baugebiets ist als Grünfläche, die typologisch zu dem Baudenkmal gehört, kartiert und nimmt damit an der Denkmaleigenschaft teil.

Nach Rücksprache mit dem Eigentümer des Schlosses, Herrn Günther Graef, kann die Stadtverwaltung Haiterbach zu dem Bereich Mühlgarten/Mühlwiese in Unterschwandorf folgende Angaben machen:

Das Grundstück Flst.Nr. 78/2, genannt der Mühlgarten, wurde seit mindestens über hundert Jahren als reine landwirtschaftliche Wiesenfläche mit Obstbäumen darauf genutzt. Laut Herrn Graef waren dort sehr viele Obstbäume vorhanden, die inzwischen altershalber überwiegend ausgefallen sind.

Es deutet nichts darauf hin, dass der Mühlgarten einmal eine andere kulturelle Nutzung / Bedeutung für das Schloss hatte. Beim Schloss war immer eine große Landwirtschaft mit Viehwirtschaft dabei, weshalb die Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Wiese notwendig war.

Ein größerer Teil der Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bei der Durchführung dieses Verfahrens wurde auch niemals vom Denkmalamt auf den sogenannten „Mühlgarten“, wie es nun in diesem Verfahren der

Fall ist, hingewiesen. Deshalb ist im Flächennutzungsplan auch keine Angabe zum Denkmalschutz des Mühlgartens enthalten.

Im Rahmen des durchgeführten Stadtentwicklungsprozesses wurde von Herrn Kuhn von der Stadtentwicklung GmbH mehrfach darauf hingewiesen, dass für das soziale Zusammenwachsen des Stadtteils Unterschwandorf unbedingt die Verbindung zwischen dem alten Ortskern und der in den 70-er Jahren errichteten Wohnbausiedlung „Mühlacker“ geschaffen werden sollte. Mit dem geplanten Baugebiet „Mühlacker – 3. Erweiterung“ wäre genau dieses Ziel erreicht. Hierdurch würde eine zusammenhängende Bebauung entstehen, womit der alte Ortskern fußläufig von der Siedlung aus über die geplante Verbindungsbebauung erreichbar wäre.

Generell ist dies die letzte Entwicklungsmöglichkeit für eine Wohnbebauung in Unterschwandorf, da alle anderen an die Wohnbebauung angrenzenden Flächen bereits als Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Biotop) ausgewiesen sind und somit eine Bebauung ausgeschlossen ist.

Es ist sehr beachtlich, in was für einem ordentlichen Zustand sich die Schlossanlage in Unterschwandorf derzeit befindet, was auch dem Denkmalamt sicherlich nicht unbekannt ist. Herr Günther Graef hat in den letzten dreißig Jahren sehr viel in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt restauriert und saniert.

Hätte Herr Graef nicht sehr viel an Eigenkapital in die Hand für die Restaurationsarbeiten genommen bzw. auch zur Verfügung gehabt, so wäre die Schlossanlage mit Sicherheit nicht in so einem ordentlichen Zustand und ein Teil auch schon verfallen. Hierfür gibt es genügend Beispiele in Baden Württemberg.

Herr Graef ist bestrebt, sukzessive die Restauration der Schlossanlage fortzuführen, was natürlich nur möglich ist, wenn ihm entsprechende finanzielle Mittel auch zur Verfügung stehen.

In Anbetracht dessen, was Herr Graef bereits finanziell für den Erhalt des Schlosses getan hat, kann auch davon ausgegangen werden, dass er dies weiterhin tun wird, sofern es ihm finanziell möglich ist. Der Erlös durch den Verkauf dieser Fläche für das Baugebiet wäre Herrn Graef bestimmt eine weitere Hilfe für geplante Maßnahmen.

Deshalb sollte das Denkmalamt in erster Linie am Erhalt der Hauptschlossanlage mehr interessiert sein, als an einem bezeichneten „Mühlgarten“, den es schon sehr lange nicht mehr gibt und sehr wahrscheinlich nicht ausgeschlossen ist, dass es sich dabei immer um eine reine landwirtschaftliche Nutzung handelte. Solche Obstbaumwiesen sind derzeit noch in großem Umfang um die Schlossanlage herum vorhanden, weshalb nach Ansicht der Stadt Haiterbach eine Wohnbebauung mit Verbindung der Siedlung mit dem alten Ortskern viel erstrebenswerter ist.

Topographisch gesehen spielt das neu geplante Baugebiet für die eigentliche Schlossanlage eine unwesentliche Rolle. Unten am Fluss entlang stehen bereits hohe Bäume, weshalb das neue Baugebiet von der Straße her so gut wie nicht einsehbar sein wird. Die Schlossanlage liegt komplett weit höher als die Alte Haiterbacher Straße, die das neue Baugebiet und die Schlossanlage trennt. Mit einer dortigen Bebauung wird die Ansicht des Schlosses nicht beeinträchtigt.

## **Städtebauliche Planung**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan ist der größere westliche Teil als (W) Wohnbaufläche ein kleiner östlicher Bereich als (M) Gemischte Bauflächen und ein Bereich im mittleren Abschnitt als (L) Fläche für die Landwirtschaft (Flächenanteil unter 1/3 der Gesamtfläche) ausgewiesen. Für den gesamten angrenzenden Planbereich des Bebauungsplans „Mühlacker“ ist ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ableitend vom Bestand und vom Flächennutzungsplan wird für den Bebauungsplan „Mühlacker – 3. Erweiterung“ ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Stellung der Gebäude, überbaubare Flächen für Wohngebäude, Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports wurden ausgewiesen bzw. definiert und die Bauweise festgesetzt. Alle planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan befinden sich im Anschluss an diese Begründung.

#### **Höhenlage der Wohngebäude**

Das Gelände weist eine relativ gleichbleibende Hangneigung, nach Norden fallend, auf. Die Erschließungsstraße als Fortsetzung der Mühlgartenstraße verläuft daher überwiegend parallel zum Hang auf bestehendem Gelände und mündet in die Mühlstraße.

Die Gebäude nördlich der geplanten Erschließungsstraße werden durch Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) in m ü.NN sowie durch Trauf- und Firsthöhen bezogen auf die jeweilige EFH definiert. Südlich der Erschließungsstraße beziehen sich Trauf- und Firsthöhen auf die Höhe der Erschließungsstraße und sind durch die Schemaskizzen festgelegt.

#### **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Alle örtlichen Bauvorschriften befinden sich im Anschluss an die planungsrechtlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan.

#### **Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser**

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Abwasser und Oberflächenwasser liegen im Einmündungsbereich zur Mühlstraße im Trennsystem vor.

Die Kosten für die Herstellung der notwendigen Abwasser- und Oberflächenwasserableitung sowie die Frischwasserversorgung, Hausanschlüsse, usw. wird durch das Büro Gauß aus Rottenburg ermittelt.

#### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch von der Straße „Mühlgartenstraße“ und der Straße „Mühlstraße“ aus erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue geplante Wohnstraße mit 5,75 m Breite die als gemischtgenutzte Verkehrsfläche ohne Bankett und Gehweg ausgebaut werden soll. Das Parken von PKW's soll auf das Be- und Entladen von 5 Minuten begrenzt werden. Versorgungs- und Lieferantenfahrzeuge für Öl, Gas, Pellets, Möbel, Baumaterialien usw. ist das Parken nur für die Dauer der Abwicklung gestattet. Langzeitparken ist auf der Wohn- und Anliegerstraße verboten.

Die geplante Wohnstraße geht mit einer Neigung von max. 6,0 % von der Mühlgartenstraße ab und mündet mit ca. 6,3 % in die Mühlstraße“. Sie wird als Durchgangsstraße mit Begegnungsverkehr hergestellt.

Die Kosten für den Ausbau der inneren Erschließung werden durch das Büro Gauß aus Rottenburg ermittelt.

### **Bezeichnung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „ Mühlacker – 3. Erweiterung “.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Haiterbach hat in seiner Sitzung am 13.12.2019 beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 und § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

### **Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung**

Beim Bebauungsplan „ Mühlacker – 3. Erweiterung “ handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer überbaubaren Fläche die unter 10 000 qm liegt. Er darf nach § 13b BauGB, im beschleunigten Verfahren, nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung / Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Maßnahmen und Grünordnung**

Für Bebauungspläne die nach § 13b BauGB durchgeführt werden ist keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Durch die Neuausweisung von überbaubaren Flächen entsteht ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Natur. Dieser Eingriff wird trotzdem und zwar innerhalb des Plangebiets in Form von Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. Auf den noch unbebauten Bauplätzen werden Pflanzgebote (PFG) ausgewiesen. Eine Festsetzung für einen anzupflanzenden Baum entsprechend der Artenliste für alle angefangene 250 qm Grundstücksfläche wird für alle Baugrundstücke festgesetzt.

### **Artenschutzrechtliche Begehung**

Mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde die HPC AG, Standort Rottenburg, von der Stadt Haiterbach beauftragt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans und ist als Anlage beizufügen.

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials im Plangebiet wurden im April 2018 und im Oktober 2020 Ortsbegehungen durchgeführt. Diese bildeten die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Für die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen wird i. W. eine mehrschürige Wirtschaftswiese in Anspruch genommen. Randlich wird eine Gehölzstruktur in den Geltungsbereich einbezogen. Die geschützten Gehölze entlang des Mühlkanals liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden erhalten. Im östlichen Gebietsteil befinden sich ein Wirtschaftsgebäude und eine Garage. Darüber hinaus sind keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden. Die überplanten Strukturen besitzen ein Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Vogelarten; diese können in den Gehölzen und in/an den Gebäuden brüten. Die Gebäude können auch Fledermäusen als Quartier dienen. Vögel als auch Fledermäuse können das Gebiet als Nahrungshabitat nutzen. Für weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen oder Arten liegen keine Hinweise vor.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Gehölze sollten grundsätzlich nur in den Wintermonaten von November bis Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel, entnommen werden.
- Die Gebäude sollten rechtzeitig vor dem Abriss von fachkundigen Personen auf die Anwesenheit von Fledermäusen und Gebäudebrütern geprüft werden.

### Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich des neuen Bebauungsplans ist im „Flächennutzungsplan – 1. Änderung – Verwaltungsgemeinschaft Nagold – Kreis Calw“ rechtskräftig seit 08.01.2005 enthalten und größtenteils als (W) Wohnbaufläche festgesetzt. Der größere westliche Teil ist als (W) Wohnbaufläche ein kleiner östlicher Bereich als (M) Gemischte Bauflächen und ein Bereich im mittleren Abschnitt als (L) Fläche für die Landwirtschaft (Flächenanteil unter 1/3 der Gesamtfläche) ausgewiesen

Ableitend von der angrenzenden Bebauung für die der Gebietscharakter einem Wohngebiet entspricht und dieses auch im Bebauungsplan als (WA) Allgemeines Wohngebiet so festgesetzt wurde wird auch für den neuen Bebauungsplan "Mühlacker – 3. Erweiterung" ein (WA) Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bei der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung ist für das komplette Plangebiet die Nutzungsart (W) Wohnbaufläche aufzunehmen.

Der Bebauungsplan wird dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Zeichnerischen Teil schwarz-weiß gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 7110 qm.

### Flächenbilanz

Gesamte Planfläche	7110 qm
Gesamte Bauplatzfläche	5367 qm
Überbaubare Fläche (Baufenster + Ga)	3323 qm

### Innere Erschließung

Fläche der Wohnstraße	1287 qm
Länge der Wohnstraße	ca. 215 m

Anzahl der Bauplätze **5 + 1 (3 MFH)**  
**davon 1 eingeschränkt (Zone A)**

### Anerkannt:

Haiterbach

den,.....

Stadt Haiterbach

Andreas Hölzlberger  
Bürgermeister

### Ausgefertigt:

Haiterbach

den,.....

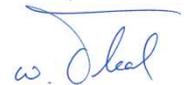
Stadt Haiterbach

Andreas Hölzlberger  
Bürgermeister

### Aufgestellt:

Altensteig

den, 03.12.2021



GEOINGENIEURBÜRO Thal  
Dipl.-Ing.(FH)  
Walter Thal  
Karlstrasse 16  
72213 Altensteig  
07453 / 8380

[altensteig@geoingenieurbuero.com](mailto:altensteig@geoingenieurbuero.com)

# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan

### " Mühlacker – 3. Erweiterung "

#### in Unterschwandorf

#### **A Allgemeine Angaben**

Eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit und eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurden durch das Büro HPC aus Rottenburg durchgeführt und sind dem Bebauungsplan beigelegt.

#### **B Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch  
Baunutzungsverordnung  
Planzeichenverordnung

jeweils in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

#### **C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan**

##### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB und BauNVO)**

###### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.

(Ausschluß in Anwendung von § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

###### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 – 21 BauNVO)**

Grundflächenzahl und Gebäudehöhen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

###### **2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bzw. Bezugshöhe, Firsthöhe und einer Traufhöhe entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil / Schemaskizzen definiert.

###### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2 a BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)**

o = offene Bauweise, es sind Einzelhäuser zulässig.

#### **4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude (Firststrichtungen) ist alternativ zulässig. Siehe Eintragungen im Zeichnerischen Teil.

#### **5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

##### **Höhenbezugspunkt:**

nördlich der Erschließungsstraße wird eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) in m ü.NN festgelegt (vgl. Planeintrag)

südlich der Erschließungsstraße wird die Höhe bezogen auf die Bordsteinoberkante der Erschließungsstraße in Gebäudemitte festgelegt (vgl. Schemaskizzen).

Die (TH) Traufhöhe und (FH) Firsthöhe wird wie folgt definiert:

Für der Gebäude nördlich der geplanten Erschließungsstraße werden durch Festsetzung einer Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) in m ü.NN sowie durch Trauf- und Firsthöhen bezogen auf die jeweilige EFH definiert.

Südlich der Erschließungsstraße beziehen sich Trauf- und Firsthöhen auf die Bordsteinoberkante der Erschließungsstraße in Gebäudemitte und sind in den Schemaskizzen festgelegt.

##### **5.1 Maximale Gebäudehöhen / Trauf- und Firsthöhe**

Die maximale Traufhöhe (TH) und maximale Firsthöhe (FH) werden gemessen ab dem festgelegten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

Die maximale Firsthöhe (FH) wird gemessen ab dem festgelegten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.

Die Bezugshöhe wird nach der Festsetzung unter Nr. 5 bestimmt (vgl. Schemaskizzen).

##### **5.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe**

Nördlich der Erschließungsstraße wird eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) in m ü.NN festgelegt (vgl. Planeintrag).

Eine Erdgeschoßfußbodenhöhe südlich der Erschließungsstraße wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich individuell aus der Bauplanung bezogen auf die Bordsteinoberkante der Erschließungsstraße in Gebäudemitte (siehe Schemaschnitte)

#### **6 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene PKW- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Mit Garagen und Carports ist ein Abstand von 2,50 m von der Grundstücksgrenze (Straßenseite/öffentliche Verkehrsfläche) aus, gemessen einzuhalten.

Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Zufahrt senkrecht von der Erschließungsstraße aus erfolgt und der Abstand ab der vordersten Dachkante mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze (Straßenseite) aus, gemessen beträgt. Parallel zur Straße angeordnete Garagen /

Carports müssen auf der Baugrenze oder mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Offene PKW- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **7 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Je Baugrundstück kann nur ein Gebäude als Nebenanlage i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden. Die zulässige Größe der Nebengebäude wird auf 30 cbm umbauter Raum, Nebengebäude und Gewächshaus zusammen höchstens bis zu 45 cbm, jedoch als Einzelgebäude nicht mehr als 30 cbm umbauter Raum begrenzt. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Kleintierhaltung ist zulässig.

## **8 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)**

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind von den Eigentümern, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m zu dulden. Ebenso sind notwendige Beleuchtungsmasten und Verkehrszeichen mit ihren Gründungsbauteilen und -materialien an der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen von den Eigentümern zu dulden.

## **9 Grünordnung, Maßnahmen, Artenlisten usw. Pflanzbindung und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**

### **9.1 Maßnahme 1: Baufeldräumung**

Die Rodung von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. vor Beginn des Bodenabtrags muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar die mit Bußgeld belegt wird und nach § 71 bzw. 71 a BNatSchG auch strafrechtlich geahndet werden kann.

### **9.2 Maßnahme 2: Beleuchtung**

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED. Bei der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen. Verwendung abgeschirmter Leuchten mit einer Wellenlänge > 540 nm und einer Farbtemperatur < 2.700 Kelvin, die das Licht auf den zu beleuchtenden Bereich fokussieren und nicht in die Umgebung abstrahlen

### **9.3 Pflanzbindung (Pfb) und Pflanzgebot (Pfg) Bäume – Ausgleichspflanzung**

Im Plangebiet befinden sich keine Bäume. Im zeichnerischen Teil sind Pflanzgebote (Pfg) für Bäume und Sträucher dargestellt. Die Pflanzungen sind

entsprechend der Artenliste vorzunehmen. Sie sind dauernd zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch neue entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

Es soll darauf geachtet werden, dass ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Das Pflanzangebot ist entsprechend der Artenliste umzusetzen.

#### **Pflanzenliste 1: Bäume**

Gebietsheimische, großkronige Laubbäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Buche	-	Fagus sylvatica
Winterlinde	-	Tilia cordata
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

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

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

Obstbäume:

alle Sorten von hochstämmigen, ortstypischen Kern- und Steinobstbäumen, sowie Walnuss.

#### **Pflanzenliste 2: Sträucher**

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

### **9.4 Artenschutzrechtliche Untersuchung / FFH-Verträglichkeit**

#### **Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen**

Das Gebiet „ Mühlacker – 3. Erweiterung “ liegt am Ortsrand von Unterschwandorf, mit Anbindung an Wiesen und den Waldrand. Unterschwandorf und seine Umgebung verfügen noch über ein weitgehend typisches Vogelspektrum. Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort zu erhalten sollten bei der Neugestaltung des Plangebiets einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden. Zudem wird empfohlen künstliche Nistmöglichkeiten an den Gehölzen sowie den neuen Gebäuden anzubringen, um Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter zu schaffen.

Auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlüpfе und Nisthilfen. Fledermausquartiere können bei der Neubebauung in die Gebäudefassade integriert werden. (Infos für Bauherren sind z.B. unter [www.Artschutz-am-haus.de](http://www.Artschutz-am-haus.de)) zu finden.

Es wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

Große Glasflächen und verglaste Fassaden stellen potentielle Gefahrenquellen insb. für Vögel dar. Mehr Infos über geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschläge können Sie bspw. den Broschüren „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012) oder „Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können“ (BUND, 2017) entnehmen. Beide Broschüren sind als Download im Internet zu finden.

#### 10 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe, sowie Terrassen bis 30 qm Grundfläche. Die Festsetzungen der LBO bezüglich Grenzabständen sind einzuhalten. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Abfallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe. Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Kabelverteilerschränke für Strom, Übergabestationen für Gas usw. sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 11 **Maximale Anzahl der Wohneinheiten der einzelnen Gebäude.**

Südlich der Erschließungsstraße sind für Wohngebäude maximal 2 (WE) Wohneinheiten zulässig.

#### 12 **Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Zeichnerischen Teil schwarz - weiß gestrichelt dargestellt. Die Geltungsbereichsfläche beträgt 7110 qm.

#### **Anerkannt:**

Haiterbach

den,.....

Stadt Haiterbach

Andreas Hölzlberger  
Bürgermeister

#### **Ausgefertigt:**

Haiterbach

den,.....

Stadt Haiterbach

Andreas Hölzlberger  
Bürgermeister

#### **Aufgestellt:**

Altensteig

den, 03.12.2021



GEOINGENIEURBÜRO Thal  
Dipl.-Ing.(FH)  
Walter Thal  
Karlstrasse 16  
72213 Altensteig  
07453 / 8380

[altensteig@geoingenieurbuero.com](mailto:altensteig@geoingenieurbuero.com)

# **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

## **„ Mühlacker – 3. Erweiterung “**

### **in Unterschwandorf**

#### **§ 1 Allgemeine Angaben**

- 1.1 Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Mühlacker – 3. Erweiterung“ erlassen. (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

#### **§ 2 Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung LBO

In der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

#### **§ 3 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

##### **3.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude**

###### **3.1.1 Dachform**

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

###### **3.1.2 Dachneigung**

Entsprechend der Eintragung im Zeichnerischen Teil.

###### **3.1.3 Dachdeckung**

Es sind nur blendungsfreie Materialien in gedeckten Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Für Wintergärten und Vordächer ist auch eine Glaseindeckung zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

###### **3.1.4 Material- und Farbgebung**

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so zu wählen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.

###### **3.1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind entsprechend der Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten (Dachgestaltungssatzung) der Stadt Haiterbach vom 20.10.1998 herzustellen.

## **3.2 Äußere Gestaltung der Garagen / Carports**

### **3.2.1 Dachform**

Satteldach, Walmdach

### **3.2.2 Dachneigung**

Entsprechend der Eintragung im Lageplan und Schemazeichnung zum Bebauungsplan.

### **3.2.3 Dachdeckung**

Wie Nr. 3.1.3

### **3.2.4 Material und Farbgebung**

Wie Nr. 3.1.4

## **§ 4 Äußere Gestaltung der Nebenanlagen / Nebengebäude**

### **4.1 Material- und Farbgebung**

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so zu wählen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Eine Gestaltung aus Holzfachwerk und Holzverschalung wird empfohlen.

### **4.2 Dachdeckung**

Wie bei den Hauptgebäuden sowie Holzschindeln.

### **4.3 Gewächshäuser**

Dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden. Folienmaterial ist nicht zulässig.

## **§ 5 Grundstücksgestaltung**

### **5.1 Freiflächen**

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind im Hinblick auf Ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten. 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 anzulegen und zu unterhalten.

### **5.2 Geländeabtrag und Geländeauffüllung**

Die zulässigen Geländeänderungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. In bautechnisch begründeten Einzelfällen sind höhere Aufschüttungen und Abgrabungen möglich.

### **5.3 Zufahrten, Zugänge und KFZ- Stellplätze**

Die Beläge der Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Warten und Waschen von Fahrzeugen verboten.

### **5.4 Versickerung / Ableitung von Niederschlagswasser / Zisternen**

Für die Aufnahme und Versickerung des unverschmutzten Dachflächenwassers ist auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit mindestens 6 m<sup>3</sup>

Speichervolumen (3 + 3 cbm = 3 cbm Dauereinstau + 3 cbm variabler Stau) zu erstellen um das Wasser zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen.

Der Überlauf der Zisterne ist, falls keine andere geeignete Möglichkeit besteht, an das öffentliche Regenwasser- / Abwassersystem anzuschließen.

Sofern für die Regenwassernutzung ein Brauchwasserleitungssystem installiert wird bzw. das Regenwasser im Haushalt genutzt wird, sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- a. Eine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Regenwasserleitungssystem darf nicht hergestellt werden. Auf die Bestimmungen der DIN EN 1717 und DIN 1988-100 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallation) wird hingewiesen.
- b. Die Leitungen der Trinkwasserinstallation und des Brauchwasserversorgungssystems sind gemäß §17 Trinkwasserverordnung dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- c. Entnahmestellen für Nicht-Trinkwasser sind mit den Worten "Kein Trinkwasser" schriftlich zu kennzeichnen.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern darf nicht ohne Vorbehandlung versickert werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

## **5.5 Stützmauern**

Stützmauern / Sockelmauern sind entlang der Erschließungsstraße (öffentlicher Fläche) mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand abzurücken und dürfen nicht höher als 0,50 m sein. Im Übrigen sind Stützmauern bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in Sichtbeton ausgeführt werden. Zulässig sind Stützmauern mit Sandsteinverblendungen bzw. standortgerechte Natursteinmauern.

## **§ 6 PKW- Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen.

## **§ 7 Einfriedungen**

Tote Einfriedungen (Zäune) sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m und lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Massive Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Zäune sind in die Pflanzungen zu integrieren. Nadelholzhecken sind unzulässig.

## **§ 8 Außenantennen / Parabolspiegel**

Je Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

## **§ 9 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 1 qm zulässig. Sie sind nur am Gebäude und nicht auf dem Gebäude zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder Videolaufbänder und Lichtbooster sind nicht zulässig.

## **§ 10 Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen für Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig. Sie müssen erdverkabelt werden.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt wer den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

### **Außerhalb des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden folgende Hinweise vermittelt:**

#### **1 Altlasten**

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastenverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des o. g. Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o. g. Abteilung erfolgen.

#### **2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, (BBodSchG vom 17.03.1998 zuletzt geändert am 17.08.2017 und LBodSchAG vom 14.12.2004 zuletzt geändert am 17.12.2009) wird verwiesen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

#### **3 Aushubmaterial und Oberboden**

Der vor Baubeginn schonend abgeschoben Oberboden ist fachgerecht zwischenzulagern. Er ist vor Verdichtungen (Mietenhöhe max. 2 m bei humosem Bodenmaterial, kein Befahren mit Radfahrzeugen) und Vernässungen zu schützen und bei längerer Lagerungsdauer mit wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit bevorzugt im Baugebiet zu verbleiben und ist dort sinnvoll wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Massenausgleich). Überschüssiges Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub ist gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz §3, Absatz (4) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

#### **4 Erneuerbare Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaikanlagen usw.) sollte geprüft werden. Dabei sollten hinsichtlich einer möglichen

Eignung zur Erdwärmenutzung die Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einbezogen werden.

## **5 Denkmalschutz**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (z. B. Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## **6 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Die vorgeschriebene Löschwassermenge und die Entfernung zu den Hydranten wird mit der Erschließung hergestellt bzw. ist im angrenzenden Baugebiet vorhanden. Die Abstimmung erfolgt mit den zuständigen Feuerwehrkommandanten und der Verwaltung der Stadt Haiterbach. Aufgrund der zukünftigen und vorhandenen Bebauung ist eine Löschwasserversorgung, nach DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, von 96 m<sup>3</sup> auf 2 Stunden ausreichend. (Wohngebiet mittlere Gefahr der Brandausbreitung). Der Nachweis ist im Rahmen des Verfahrens zu erbringen. Die Löschwassermenge kann aus Unterflurhydranten im max. Abstand von 100m entnommen werden.

Der 2. Rettungsweg kann aufgrund der Gebäudehöhe durch tragbare Leitern der Feuerwehr dargestellt werden.

## **7 Drainagen**

Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden, sondern sind der Regenwasserableitung zuzuführen.

## **8 Oberflächenwasser**

Für eine Versickerung oder Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist beim Landratsamt Calw ein Benehmen mit folgenden Unterlagen (3-fach) zu beantragen:

- Entwässerungsplan mit Darstellung der Einleitungsstelle und der angeschlossenen Flächen
- Hydraulische Berechnung der anfallenden Wassermenge
- Formloses Antragsschreiben
- Darstellung und Schnitt einer Vorbehandlung / Versickerungsanlage (soweit notwendig).

## **9 Oberflächenwasserableitung aus dem Außenbereich**

Das Baugebiet ist vor Oberflächenwasserabflüssen aus dem Außengebiet zu schützen. Hierzu sind Maßnahmen zur Sammlung und Ableitung von aus dem Außenbereich aufgrund von Starkregenereignissen abfließendem Niederschlagswasser herzustellen.

Zu dieser Thematik hat die Stadt Haiterbach ein Ingenieurbüro beauftragt die entsprechenden Untersuchungen durchzuführen und die notwendigen Maßnahmen zu benennen. Die Stadt Haiterbach wird die erforderlichen Maßnahmen entsprechend umsetzen.

## **10 Landwirtschaft**

Die landwirtschaftlich genutzten Wege liegen laut Planunterlagen größtenteils innerhalb des Bebauungsplans. Die Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bisherige Nutzung der Feldwege muss auch weiterhin für die Landwirtschaft gewährleistet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Ortsübliche, für eine dörfliche Umgebung typische landwirtschaftliche Emissionen sind möglich und hinzunehmen.

Nach der Bekanntmachung des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL 16/02/02, 27.04.2016) über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden, müssen Mindestabstände zu benachbarten Flächen eingehalten werden. Zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 PflSchG), Wohngebieten, privat genutzten Gärten und zu unbeteiligten Dritten, die z.B. benachbarte Wege nutzen, ist bei Flächenkulturen (z. B. Getreide) ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. Dieser Schutzstreifen darf nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Diese Vorgabe führt bei fehlendem Schutzstreifen zu erheblichen Bewirtschaftungseinschränkungen für die angrenzenden Landwirte.

## **11 Artenschutz**

An den neu entstehenden Gebäuden oder an den neu zu pflanzenden Bäumen sollten Fledermauskästen und künstliche Nisthilfen für Vögel angebracht werden. Infos für Bauherren sind z.B. unter [www.Artenschutz-am-haus-.de](http://www.Artenschutz-am-haus-.de) zu finden. Die Gebäude sollten rechtzeitig vor dem Abriss von einer fachkundigen Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen und Gebäudebrütern (Hausrotschwanz, Haussperling) geprüft werden; die Überprüfung sollte dokumentiert werden.

## **12 Schutz des Biotops an der Waldach**

An das Plangebiet grenzen nördlich drei Teilbereiche des Offenlandbiotops „Gehölze Waldachau Unterschwandorf“ an. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können sind gem. §§ 33 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG verboten. Durch das Bauvorhaben dürfen die Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt werden.

### **13 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Grundwasser**

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.

#### **Bergbau**

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

#### **Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

#### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lbrg-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## 14 Zone A (Eingeschränkte Bebauung)

Im Rahmen der Offenlage und verschiedenen Gesprächen mit dem Landesdenkmalamt wurde deutlich, dass aus denkmalschutzrechtlicher Sicht das historische Gebäudeensemble im Bereich des Schlosses und der Mühle durch eine Zäsur von der heranrückenden Bebauung des Neubaugebiets durch Verzicht auf 1-2 Bauplätze getrennt werden soll. Um dieser Bitte Rechnung zu tragen sind nun lediglich 7 statt bisher 9 bebaubare Bauplätze vorgesehen. Im östlichen Bereich des Plangebiets wird eine Zone „A“ ausgewiesen. Bauliche Anlagen in dieser Zone benötigen neben der Baugenehmigung wegen der Nähe zum Schloss und der historischen Ortslage auch einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Nach Rückmeldung der Denkmalschutzbehörden wird in diesem Bereich keine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Errichtung von Gebäuden möglich sein.

**Anerkannt:**

Stadt Haiterbach

den,.....

**Ausgefertigt:**

Stadt Haiterbach

den,.....

**Aufgestellt:**

Altensteig

den, 03.12.2021

Stadt Haiterbach

Andreas Hölzlberger  
Bürgermeister

Stadt Haiterbach

Andreas Hölzlberger  
Bürgermeister

  
GEOINGENIEURBÜRO Thal  
Dipl.-Ing.(FH)  
Walter Thal  
Karlstrasse 16  
72213 Altensteig  
Tel.- Nr. : 07453 / 8380

E-mail [altensteig@geoingenieurbuero.com](mailto:altensteig@geoingenieurbuero.com)