

Stadt Haiterbach  
Landkreis Calw

GAUSS  
Ingenieurtechnik



VORENTWURF

Bebauungsplan „Blumenstraße-Wiesenstraße“

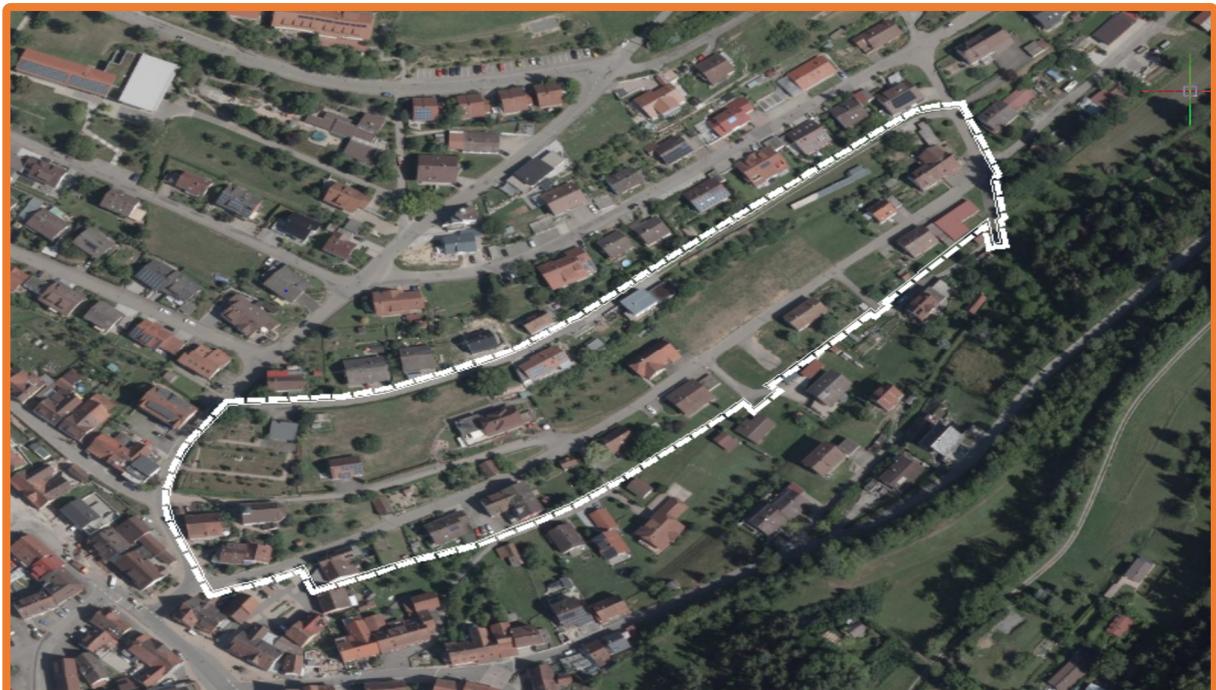
Ortsteil Haiterbach-Oberschwandorf

# Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 13a BauGB

ENTWURF

Stand: 07.06.2023



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH  
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.  
T 07472 / 96 71-0  
[www.gauss-ingenieurtechnik.de](http://www.gauss-ingenieurtechnik.de)



# INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BLUMENSTRASSE-WIESENSTRASSE“ ....	3
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB.....	3
2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 3 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO .....	3
2.1	GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BAUNVO .....	3
2.2	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 ABS. 2 NR. 3 BAUNVO UND § 20 ABS. 1 BAUNVO .....	3
2.3	HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 16 ABS. 2 UND § 18 BAUNVO.....	3
2.4	HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 ABS. 2 BAUGB .....	4
3	BAUWEISE § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO .....	4
4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO.....	4
	BAUGRENZEN .....	4
5	NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB.....	4
	GARAGEN UND STELLPLÄTZE .....	4
	NEBENANLAGEN.....	4
6	ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 ABS.1 NR.6 BAUGB .....	5
7	VERKEHRSLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB .....	5
8	FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS § 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB .....	5
9	LEITUNGSRECHTE §9 ABS.1 NR.21 BAUGB .....	5
10	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB .....	5
10.1	AUSFÜHRUNG VON WEGEN UND STELLPLÄTZEN AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK.....	5
10.2	GRUNDWASSERSCHUTZ .....	5
10.3	ERDAUSHUB / BODENSCHUTZ UND GEWÄSSER / RÜCKHALTUNG.....	5
10.4	MAßNAHMEN PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT, ARTENSCHUTZ.....	6
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME .....	6
	HINWEISE.....	6
1.0	BODENFUNDE.....	6
2.0	BODENSCHUTZ .....	6
3.0	BAUGRUND .....	6
4.0	MERKBLATT ZU NEUEN BAUMSTANDORTEN .....	6
5.0	LANDWIRTSCHAFT.....	7
6.0	EINBAUTEN (RÜCKSTÜTZEN UND BÖSCHUNGEN DER STRAßENVERKEHRSLÄCHEN, STRAßENSCHILDER ETC.) AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	7



Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den schriftlichen Teilen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Blumenstraße-Wiesenstraße“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

## **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Blumenstraße-Wiesenstraße“**

### **1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

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

#### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

#### **Nicht zulässig sind:**

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO**

#### **2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO**

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO**

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

#### **2.3 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO**

Es gelten die Eintragungen der Nutzungsschablone der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Höhenlage (Ziffer 2.4) sowie die Darstellungen in den Systemschnitten.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich

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



## 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Die maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) ist im Einzelfall entsprechend der **Systemschnitte** sowie durch den **Planbereich** (s. Planzeichnung) abzuleiten. Unterschreitungen sind generell zulässig.

### Für den „Nördlichen Bereich“ gilt:

Höchster Schnittpunkt von **hangseitiger nördlicher Gebäudewand** mit dem vorhandenen natürlichen Gelände zur Zeit der Bebauungsplanung (Höhenlinien) + **0,30 m = max. EFH**, gemessen von der Gebäudemitte.

### Für den „Inneren Bereich Kirche“ gilt:

Fluchtpunkt von **talseitiger südlicher Gebäudemitte** auf die angrenzende Straßbegrenzungslinie der tiefergelegenen Erschließungsstraße (Wiesenstraße) + **0,30 m = max. EFH**.

### Für den „Südlichen Bereich“ gilt:

Höchster Schnittpunkt von **hangseitiger nördlicher Gebäudewand** mit dem vorhandenen natürlichen Gelände zur Zeit der Bebauungsplanung (Höhenlinien) + **0,30 m = max. EFH**, gemessen von der Gebäudemitte.

Ausnahme: Im „Südlichen Bereich“ darf die EFH um maximal + 0,8 m vom oben genannten Schnittpunkt abweichen. Der **Bezugspunkt** für die maximal zulässigen Trauf- First- und Gebäudehöhen bleibt jedoch zwingend bei + **0,30 m = max. EFH**.

## 3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## 5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

### **Garagen und Stellplätze**

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

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Stellplätze im Stauraum von Garagen sind zulässig.

Für den „Inneren Bereich Kirche“ gilt kein Mindestabstand für Garagen.

### **Nebenanlagen**

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 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig. Davon dürfen max. 20 m<sup>3</sup> 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 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 zwei Wohneinheiten zulässig.
- In der Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## **7 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

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

## **8 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“ Nr. 6.

## **9 Leitungsrechte §9 Abs.1 Nr.21 BauGB**

Zur Entwässerung des Regenwassers im oberen Bereich (Blumenstraße) ist im Westen des Geltungsbereichs, im Verlauf des Hanges parallel zum Friedhof, ein Leitungsrecht festgesetzt.

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

### **10.1 Ausführung von Wegen und 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, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

### **10.2 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.

### **10.3 Erdaushub / 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.

Entlang des „Hinteren Bergbach“ (Vorfluter NN-FA9) ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu erhalten.



## 10.4 Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

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

### Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

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.

## 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 abzuschieben 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 "Blumenstraße-Wiesenstraße" 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

Rottenburg, den

Hölzlberger  
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.  
Stadtplaner