

Stadt Bad Herrenalb

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„RENNBERG, 3. ÄNDERUNG“

vom 22.03.2017

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Hinweis: Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan aus mehreren Geltungsbereichen (Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften) besteht wird zur Vereinfachung immer vom „Geltungsbereich“ als Gesamtgeltungsbereich gesprochen. Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften „Rennberg“, „Rennberg, 1. Änderung“ und „Rennberg, 2. Änderung“ bleiben außerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereichs unberührt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse (für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich **A** und **B**,
- Höhe der baulichen Anlagen:
 - Minimale Traufhöhe straßenseitig,
 - Maximale Traufhöhe,
 - Max. Firsthöhe,
 - Max. Gebäudehöhe für Flachdachgebäude,
 - Max. Wandhöhe talseitig.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist für Teilbereiche durch **Einschrieb** im zeichnerischen Teil festgesetzt. Ist im zeichnerischen Teil **keine Zahl** festgesetzt ergibt sich die **BZH** aus der in der **Mitte der Gebäudefassade interpolierten Straßenhöhe** der Erschließungsstraße. Die Straßenhöhen sind dem zeichnerischen teil zu entnehmen.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **Traufhöhe- (TH_{max})**, der **Firsthöhe (FH_{max})** und der maximalen **Wandhöhe talseitig ($WH_{max\ talseits}$)** sowie der **Gebäudehöhe für Flachdachgebäude** im Teilbereich **C** in Verbindung mit der **BZH**.

Die **Traufhöhe** wird zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

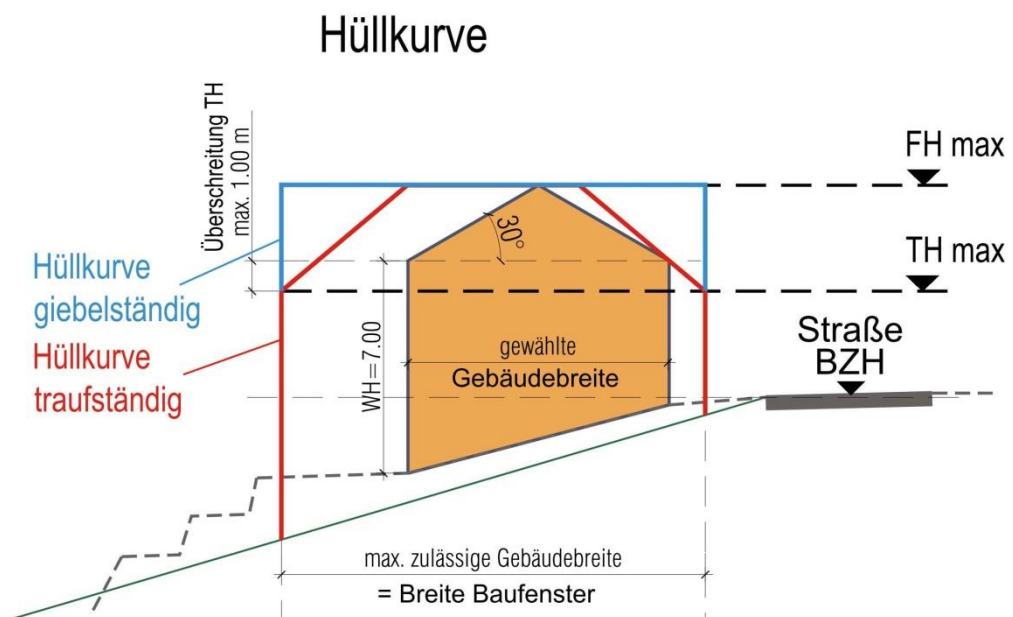
Die **Firsthöhe** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten BZH und dem First (Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut) gemessen.

Die maximal zulässige **Wandhöhe talseitig** wird zwischen dem im Mittel gemessenen talseitig geplanten Gelände (= vom Unterlieger sichtbare Geländeoberkante) entsprechend Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

Die maximale **Gebäudehöhe für Flachdachgebäude** im Teilbereich **C** wird zwischen BZH und Oberkante Attika gemessen. Talseitig gilt die maximale Wandhöhe. Mit Absturzsicherungen, Brüstungen, o. ä. darf die maximale Gebäudehöhe für Flachdachgebäude um 1,0 m überschritten werden.

Die **Traufhöhe** darf in den Teilbereichen **A** und **B** um max. 1,00 m überschritten werden, sofern sie innerhalb der vorgegebenen **Hüllkurve** verbleibt (z. B. Reduktion der Gebäudebreite).

Die **Hüllkurve** wird definiert durch die äußere Abgrenzung des Baufensters, die Firstrichtung der Gebäude und die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.



A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- a₁:** abweichende Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 16,0 m.
- a₂:** abweichende Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung bei Einzelhäusern von max. 16,0 m, bei Doppelhäusern von max. 18,0 m.

- a₃:** abweichende Bauweise: zulässig sind nur Hausgruppen im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von insgesamt max. 39,0 m. Zulässig sind maximal drei [3] Reihenhäuser je Gesamtbaukörper. Die einzelnen Reihenhäuser müssen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften **Ziffer B1.1** mit Pult- und Flachdächern errichtet werden.

Für Garagen talseits der Erschließungsstraße ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einem einseitigen Grenzbau zulässig, sofern

- 1.) die Wandhöhe nicht mehr als 3,50 m, gemessen ab Schnittpunkt höchster Punkt der Geländeoberfläche beträgt und
- 2.) die sichtbare Wandfläche nicht größer als 35 qm ist.

Siehe hierzu auch **Ziffer A5**.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenze durch nachfolgend aufgeführte untergeordnete Bauteile zulässig, sofern sie von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben:

- Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten,
- Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten,
- Terrassen.

A5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für Grenzgaragen im Sinne der **Ziffer A3** sind abweichend zu § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nur Garagen oder Nebenräume enthalten. Die Ermittlung der Wandhöhe und der Wandfläche ist entsprechend § 6 Abs. 1 LBO vorzunehmen.

A6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der als Flächen für Garagen festgesetzten Bereichen zulässig. In den pz-Flächen (s. **Ziffer A11.2**) sind Stellplätze nicht zulässig.

Carports und **Garagen** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit **Ga** gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Carports sind überdachte Stellplätze **ohne Seitenwände**, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind.

A7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf **eine** [1] und größtmäßig auf **25 m³** begrenzt.

Auf den als Pflanzzwang mit **pz1** gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen **unzulässig**.

A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal **zwei** [2] **Wohnungen** zulässig.

A9 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsfläche

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Spielbereich und Aufenthaltsfläche,
- naturnaher Erholungsbereich,
- Sicherungsfläche für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen, Oberflächenentwässerung.

In der öffentlichen Grünfläche werden Spielbereiche für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren und für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder von 6-12 Jahren angelegt, Fußwege geführt, sowie naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen angelegt und dauerhaft unterhalten.

Auf der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche sind Versorgungseinrichtungen für Elektrische Anlagen, wie Verteilerschränke und Umspannstationen zulässig.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 FNL 1 – Wiesen- und Weideflächen

Entwicklung von mageren, blütenreichen Wiesen- oder Weideflächen mit Ginster- und Birkengebüschen, Pflanzung einzelner Traubeneichen (*Quercus petraea*) sowie liegendem Totholz nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (s. rechtsverbindlicher Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rennberg“ i.K.g. 22.01.2010).

A10.2 FNL 2 - Biotopschutz

Die Fläche FNL 2 des nach §32 NatSchG geschützten Biotopes „Feldgehölze und Hecken im Rennbachtal“ (Biotopnummer 7246-235-0003) ist nach Maßgabe des Grünordnungsplanes aufzuwerten. Die Fläche ist entsprechend der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu erweitern.

A10.3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen anzulegen.

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen ist grundsätzlich nur über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hiervon ausgenommen ist abzuleitendes Wasser von begrünten Dachflächen und der Überlauf von Retentionsteichen, welches ohne weitere Drosselung in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden kann. (Siehe auch **Ziff. B6Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern darf nicht in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

A10.4 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtungen, etc.) sind Natriumdampflampen und insektendichte, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse zu verwenden.

A10.5 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A10.6 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachdächer (0° bis 5°) von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine Intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A10.7 Gebäudebestandteile aus Holz

Gebäudebestandteile aus Holz wie Verschalungen und Balken die mit für Säugetiere giftigen Stoffen behandelt wurden, sind unzulässig.

A10.8 Schutz des Oberbodens während der Bauphase

Während der Bauphase ist der Oberboden durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrüntem Miete bis zum Wiedereinbau zu schützen.

A10.9 Schutz der Kleintiere

Zum Schutz der Kleintiere sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.
- Verwendung von Gullys mit Schlammheimern mit gelochtem Boden anstelle eines Siphons für die Regenwasserableitung.
- Verzicht auf Bordsteine und andere Kanten über 5 cm Höhe (Ausgenommen sind hier böschungssichernde Mauern und Gabionen). Höhengleicher Ausbau der Verkehrsflächen.

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A11.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung – Einzelbäume

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Alle Bäume sind während der Baumaßnahme ausreichend zu schützen.

A11.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

(Pflanzlisten für die Pflanzzwänge (pz) und Grünfestsetzungen sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.)

Pflanzzwang – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 14 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, verschoben werden (auf Hinweise Ziffer wird verwiesen). Auf die Einhaltung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) wird verwiesen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Gärtnerische Gestaltung

Die festgesetzten Bereiche sind vollständig als vegetationsbedeckte Flächen anzulegen und zu pflegen. Auf der mit pz1 gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist von Versiegelung freizuhalten und als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Extensive Dachbegrünung

Flachdächer (0° bis 5°) von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine Intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,50 m Tiefe festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.

Im Teilbereich **C** müssen Reihenhäuser gem. **Ziffer A3** der planungsrechtlichen Festsetzungen **abwechselnd** mit Pultdächern und Flachdächern errichtet werden. Eine Aneinanderreihung von Reihenhäusern nur mit Pultdach ist nicht zulässig. Gebäudeteile mit Pultdach bzw. Flachdach dürfen eine Länge von jeweils **7,00 m** nicht überschreiten. Gebäudeteile mit Flachdach dürfen eine **Mindestlänge** von **5,00 m** nicht unterschreiten.

Dachform Garagen

Garagen sind mit geneigten Dächern zu erstellen oder in den Hang hinein zu bauen. Ebenfalls zulässig sind Garagen mit begrünten Flachdächern.

Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer. Reflektierende sowie glänzende Materialien oder Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,00 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitliche äußere Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund des Gesamtbaukörpers) mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 1/2 der Dachlänge (bei Doppelhäusern und Reihenhäusern bezogen auf die Dachfläche des Gesamtbaukörpers) nicht überschreiten. Der Abstand nebeneinander liegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen. (Doppelhäuser und Reihenhäuser sind als ein Gesamtbaukörper zu sehen.)

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet zulässig, jedoch sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte beides nebeneinander auf einer Dachseite des Gesamtbaukörpers ausgeschlossen.

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf 1/2 der Dachlänge des Gesamtbaukörpers nicht überschreiten.

B1.2 Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B1.3 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Dachneigung und die Art der Dachdeckung bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Freiflächengestaltung

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als gärtnerische Grünfläche zu gestalten.

B3.2 Oberflächenbelag Stellplätze / Erschließungswege

Offene Stellplätze und private Erschließungswege sind in Pflasterbelag bzw. mit wasser-durchlässigen Oberflächen herzustellen.

B3.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind in transparenter Form bis maximal 1,20 m Höhe auszuführen und 0,50 m von der Vorderkante Bordstein bzw. Fahrbahnrand zurückzusetzen.

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Stützmauern sind aus Naturstein zu erstellen, entweder in Gabionen oder als Blocksteinsatz.

B4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung zwei [2] geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen.

Für Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche ist nur ein [1] Stellplatz herzustellen. Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Anhaltswerte dafür sind:

Retentions-/Speichervolumen: 30 Liter pro 1m² projizierte Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1m² projizierte Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

Ausnahmsweise kann auf eine Zisterne verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass das Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück versickert werden kann. Die Pflanzfestsetzungen sind zu beachten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Retentions- und Speichervolumen sowie gedrosselte Abflussmenge sind jeweils im Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

C HINWEISE

C1 Geländeschnitte, Freiflächengestaltungsplan

Der Bauvorlage sollten als Bestandteil des Lageplanes mindesten zwei Geländeschnitte beigefügt werden, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen. Der Bauvorlage sollte ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzung beigefügt werden.

C2 Bodendenkmalpflege

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit dass bei Bodeneingriffen jeglicher Art bislang unbekannte archäologische Denkmäler zum Vorschein kommen. Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde (z. B. Keramikscherben, Skelettreste, Metallteile) oder Befunde (z. B: Erdverfärbungen von Holzbauten, Mauerreste) entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Moltkestr.74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung diese Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

C3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

C4 Geotechnik

Im Plangebiet stehen unter einer Verwitterungs- bzw. Hangschuttdecke unbekannter Mächtigkeit möglicherweise sehr harte Sandsteinbänke des Unteren und Mittleren Buntsandsteins an, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann.

Hangschuttmassen größerer Mächtigkeit können insbesondere bei Wasserzutritten zu Rutschungen neigen.

Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfä-

higkeit des Gründungshorizonts u. dgl.) wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Rennberg wurde ein Geotechnisches Gutachten von IGK- Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, Weingarten erstellt. Dieses ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Darin wird empfohlen eine separate, auf das Einzelgebäude zugeschnittene Untergrunderkundung durchzuführen, aufgrund der zu erwartenden wechselhaften Baugrundsituation bedingt durch die extreme Hanglage.

C5 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der geplanten Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes für Bad Herrenalb.

Hiermit sind keine Einschränkungen auf die üblichen baulichen Maßnahmen verbunden. Die Zulässigkeit von tieferen Eingriffen in den Untergrund ist mit dem Landratsamt abzuklären.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

C6 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und zu empfehlen.

C7 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde, bzw. der Versorgungsträger ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. durch den Versorgungsträger erstellen zu lassen.

C8 Fassadenbegrünung

Die Begrünung insbesondere von süd- und westexponierten Fassaden mit Rankpflanzen ist zu empfehlen um durch eine Verschattung der Wände deren Aufheizung zu verhindern.

Die Wärmeabstrahlung und -speicherung in die Nachtstunden wird somit vermindert. Die Verdunstung der Blattflächen sowie die Kältestrahlung der kühlen Blattflächen hat bei sommerlicher Überwärmung zusätzlich einen Kühlungseffekt, der die klimatische Belastung der Bewohner mindert.

Alternativ zu der Fassadenbegrünung kann eine Verschattung der Wände durch Pflanzungen laubabwerfender Bäume erzielt werden.

C9 Nutzung von Erdwärme durch Erdsonden

Der Bau von Erdwärmesonden ist grundsätzlich möglich. Wegen der Lage in der Weiteren Schutzzone des geplanten Heilquellenschutzgebietes ist jeweils eine

Einzelfallprüfung erforderlich und es ist damit zu rechnen, dass als Wärmeträgerflüssigkeit nur **reines Wasser** zugelassen werden kann.

[Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg vom 14.03.2008]

Erdwärme ist die in Form von Wärme gespeicherte Energie unterhalb der festen Erdoberfläche. Die Nutzung von Erdwärme gewinnt immer mehr an Bedeutung. Bei dieser Art der Energiegewinnung wird Primärenergie durch den Einsatz einer regenerativen Energiequelle gewonnen. Dies bringt positive Umweltauswirkungen mit sich (z.B. Schonung fossiler Energiequellen, Verminderung der CO₂-Emission) und ist deshalb gesamtökologisch wünschenswert. Auch in Baden-Württemberg werden zunehmend Anlagen zur Nutzung von Erdwärme realisiert.

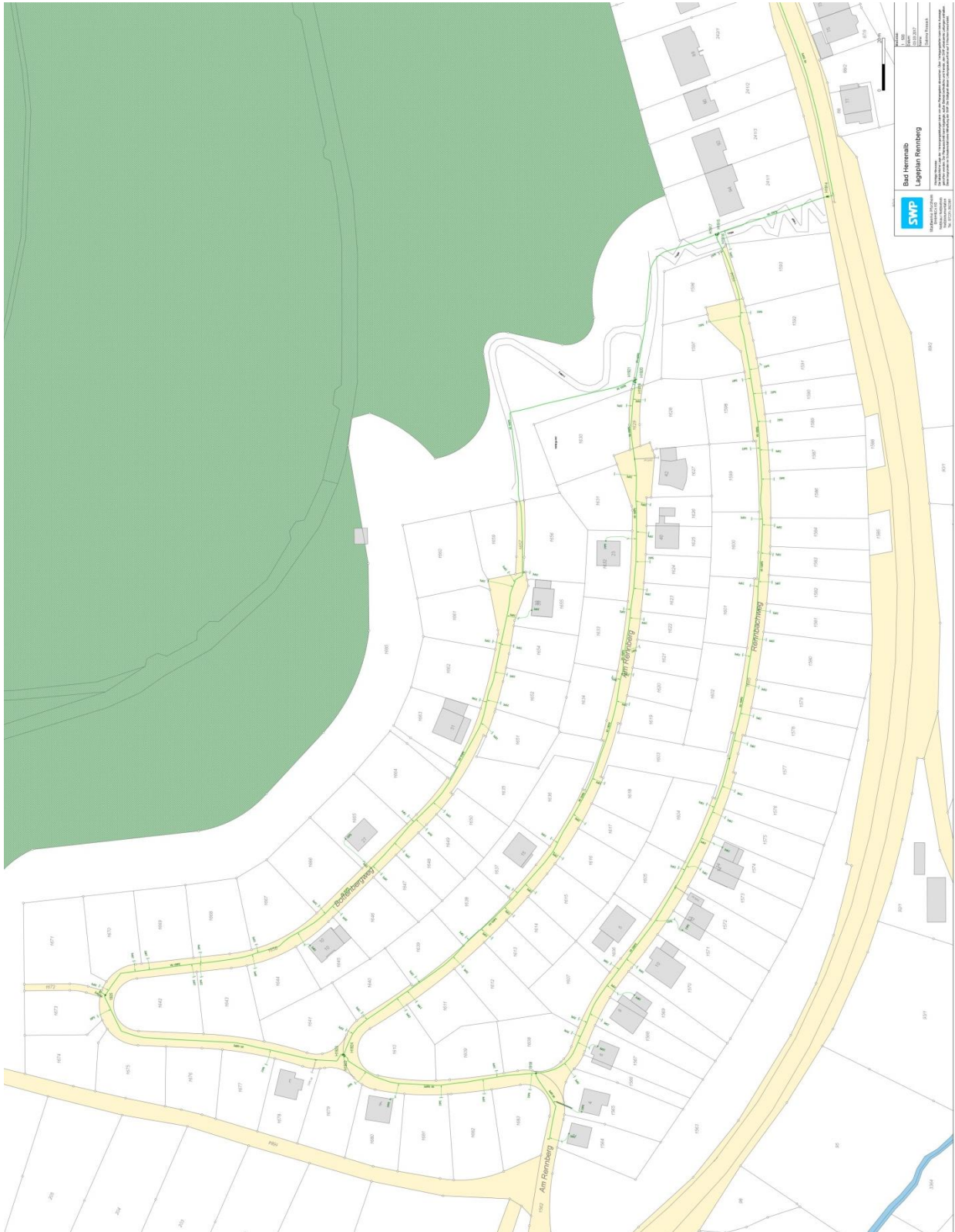
Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). In Abhängigkeit von der Gestaltung und Ausführung einer Anlage gelten neben dem Wasserrecht auch bergrechtliche Vorschriften, die sich insbesondere aus dem Bundesberggesetz (BBergG) in Verbindung mit dem Lagerstättengesetz in der jeweils geltenden Fassung ergeben.

Um die Genehmigung von Erdwärmesonden weiter zu erleichtern, wurde im Wassergesetz für Baden-Württemberg ein vereinfachtes Erlaubnisverfahren für hydrogeologisch günstige Gebiete integriert. Bei der zulassungsrechtlichen Beurteilung sind Schäden und Beeinträchtigungen von den natürlichen Lebensgrundlagen z.B. in Wasserschutzgebieten abzuwenden. Andererseits ist gerade bei der Erdwärmennutzung zu berücksichtigen, dass die Erschließung regenerativer Energiequellen wichtigen umweltpolitischen Belangen dient. Dies gilt es bei der Abwägung mit anderen öffentlichen Interessen wie dem vorsorgenden Grundwasserschutz und einer einwandfreien Trinkwasserversorgung zu berücksichtigen.

Jedes Vorhaben zur Erdwärmennutzung mittels Erdwärmesonden ist bei der unteren Verwaltungsbehörde (Landratsamt) anzuzeigen, für grundstücksübergreifende Projekte und Bohrungen über 100 m Tiefe sind die Antragsunterlagen auch beim LGRB vorzulegen. Der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ kann beim Ministerium für Umwelt und Verkehr unter poststelle@uvm.bwl.de bestellt werden. [aus: Landratsamt Calw, Nutzung von Erdwärme durch Erdsonden, Allgemeines (PDF-Datei), www.landkreis-calw.de]

C10 Gasversorgung

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen verlaufen Gasleitungen der Gasversorgung Pforzheim Land GmbH (siehe nachfolgenden Plan). Mit Baumpflanzungen muss ein Schutzstreifen von insgesamt 2 m (jeweils 1 m links und rechts neben der Leitung) eingehalten werden. Im Bebauungsplan festgesetzte Bäume müssen so gepflanzt werden, dass sie diesen Mindestabstand einhalten. Vor Arbeiten oder Pflanzungen direkt angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen sind Auskünfte bei der GVP / SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG, Sandweg 20, 75179 Pforzheim, 07231 39717746, planauskunft@gvp-erdgas.de, einzuholen. Auf die üblichen Vorgaben zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten oder Pflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen wird hingewiesen.



D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	23.11.2016
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	21.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	26.01.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	26.01.2017 - 27.02.2017
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	22.12.2016 - 30.01.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	22.03.2017
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	22.03.2017
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Bad Herrenalb, den	27.03.2017
Norbert Mai Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	30.03.2017
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	30.03.2017

E ANHANG

Pflanzliste

Öffentliches Grün

Zur Pflanzung in öffentlichen Grünflächen werden folgende standortheimische Arten empfohlen:

Gehölze in Grünflächen

Traubeneiche	(Quercus petrea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Birke	(Betula pendula)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Buche	(Fagus sylvatica)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher

Besenginster	(Sarthamnus scoparius)	
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	
Hirschholunder	(Sambucus racemosa)	giftig
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	
Haselnuss	(Corylus avellana)	
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	
Liguster	(Ligustrum vulgare)	giftig
Hundsrose	(Rosa canina)	
Brombeere	(Rubus fruticosus)	
Salweide	(Salix caprea)	

Privatflächen

Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:

Liste große Bäume:

Traubeneiche	(Quercus petrea)
Stieleiche	Quercus robur)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Buche	(Fagus sylvatica)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

Liste mittlere und kleine Bäume:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche = Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Zitterpappel	Populus tremula)
Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten, v.a. Apfel und Birne	

Liste Sträucher:

Hainbuche	(Carpinus betulus)	
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	
Haselnuss	(Corylus avellana)	essbare Früchte
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)	essbare Früchte
Pfaffenhütchen	(Euonymus europea)	giftig
Schlehe	(Prunus spinosa)	
Hundsrose	(Rosa canina)	
Brombeere	(Rubus fruticosus)	essbare
Früchte		
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	gekocht essbare Früchte
Hirschholunder	(Sambucus racemosa)	giftig

Zur Verwendung als geschnittene Hecke (z.B. als Einfriedung) werden folgende heimischen Arten empfohlen:

Liste Schnitthecke:

Laubgehölze:

Feldahorn	(Acer campestre)	
Hainbuche	(Carpinus betulus)	
Kornelkirsche	(Cornus mas)	
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)	
Liguster	(Ligustrum vulgare)	giftig!
Buche	(Fagus sylvatica)	

Für die Fassadenbegrünung werden empfohlen:

Liste Fassade:

Selbstklimmer:

Efeu	(Hedera helix)	giftig!
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)	

Pflanzen die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer):

Berg-Waldrebe	(Clematis montana)	schwach giftig!
Kletterrosen	(Rosa-Arten)	

Pflanzen die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen (Schlinger):

Geißblatt	(Lonicera-Arten)	Beeren giftig!
-----------	------------------	----------------