

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan „Hauswiesen-Vorderweiler - 1. Änderung“ Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Breitenberg, Landkreis Calw

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1) vom 27.07.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 1. Änderung.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 27.07.2021

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **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 (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Der Bebauungsplan „Hauswiesen-Vorderweiler“ rechtskräftig seit 27.06.1973 wird wie folgt ergänzt:

2. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Für Neubauten ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über eine Rückhaltung (Retentionszisterne) in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Die Rückhaltung ist so auszuführen, dass nicht mehr Wasser in den Mischwasserkanal abgeleitet wird, als auf dem unbefestigten Grundstück angefallen ist. Der Nachweis ist durch einen Fachplaner zu erbringen.

Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, ist folgendes zu beachten:

- Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen.
- Die Versickerung muss über eine belebte und begrünzte Oberbodenschicht von 30 cm Stärke erfolgen.
- Für eine dezentrale Versickerung sind mind. 10% - 15% der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich.
- Für je 100 m² angeschlossener Fläche muss ein Rückhaltevolumen von 3 m³ vorgesehen werden.
- Die Versickerungsmulde bzw. die Rückhaltung ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grades der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Gebäuden freizuhalten.

GFLR 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des geplanten Grundstückes 3.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),

Maßnahme 1: Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Bei Änderungen, Abriss- oder Sanierungsarbeiten am Schuppen ist dieser zuvor anhand seines Quartierpotenzials zu bewerten und gegebenenfalls auf Fledermaus- und Vogelbesatz zu kontrollieren.

Nach Befund müssen vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) ergriffen werden, um Verstöße gegen das Beschädigungsverbot zu vermeiden.

Maßnahme 2: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind die Stellplatzbereiche von Neubauten mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

Maßnahme 3: Verwendung insektenfreundliche Beleuchtung

Im Sinne einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind die Maßgaben nach §21 NatSchG zu beachten.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Hauswiesen-Vorderweiler - 1. Änderung“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Breitenberg, Landkreis Calw

Die Örtliche Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.) vom 27.07.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 27.07.2021

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

In Ergänzung der Planzeichnung vom 27.07.2021 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauswiesen-Vorderweiler“ in Kraft getreten am 27.06.1973.

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden geändert durch die „Dachaufbauten- und Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Neuweiler in der jeweils gültigen Fassung (derzeit 08.02.1994, in Kraft getreten am 22.09.1994) und die „Satzung über die farbliche Gestaltung und über Materialien an Dächern im Gebiet der Gemeinde Neuweiler“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit 04.12.2007, in Kraft getreten am 12.12.2007)

Reutlingen, den 27.07.2021

Neuweiler, den 27.07.2021

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Martin Buchwald
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Hauswiesen-Vorderweiler - 1. Änderung“ 2. Örtliche Bauvorschriften „Hauswiesen-Vorderweiler - 1. Änderung“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Breitenberg, Landkreis Calw

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

30.03.2021

08.04.2021

16.04.2021- 17.05.2021

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

27.07.2021

Ausgefertigt:

Neuweiler, den

28.07.2021

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister Martin Buchwald

Ortsübliche Bekanntmachung

05.08.2021

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Neuweiler, den

05.08.2021

Bürgermeister Martin Buchwald