
Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

Bebauungsplan „Steigäcker“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Neuweiler

Landkreis Calw

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

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 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 (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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**1.2.1 Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vergl. Höhenlage von Gebäuden)

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach, Waldmach etc.) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach, Satteldach etc. wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) der Versatz darf maximal 2,00 m betragen.

Mehrseitig geneigte Dächer

Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach

FH (Firsthöhe) max.: 9,50 m

Mehrseitig geneigte Dächer und Pultdach

Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult und versetztes Pultdach

TH (Traufhöhe) max.: 6,30 m

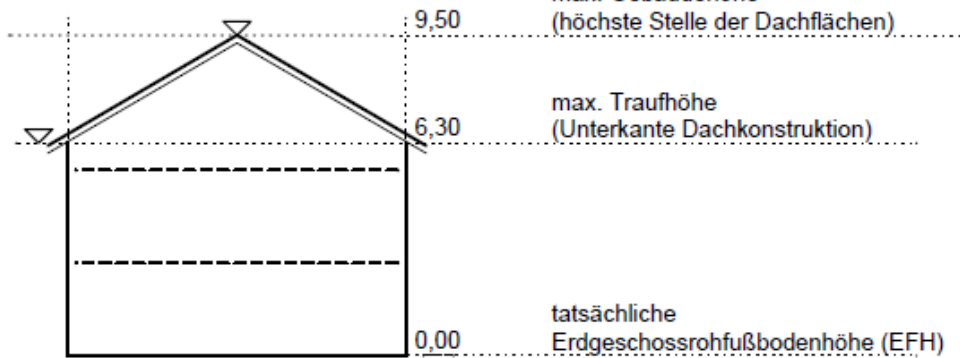
Pultdach

GH (Gebäudehöhe) max.: 8,50 m

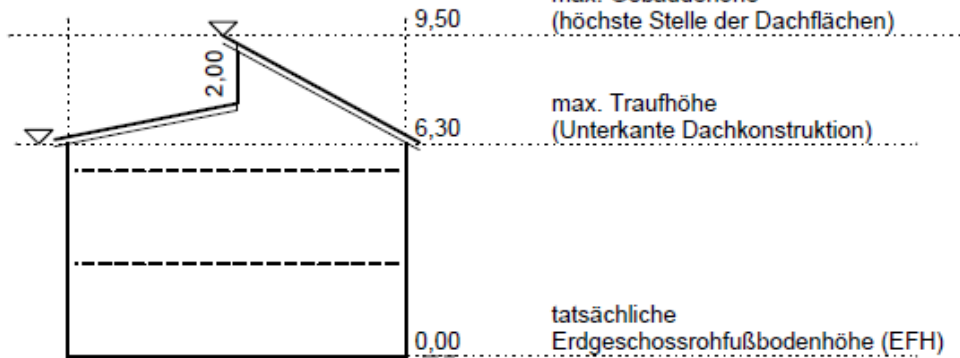
Flachdach

GH (Gebäudehöhe Attika) max.: 6,50 m

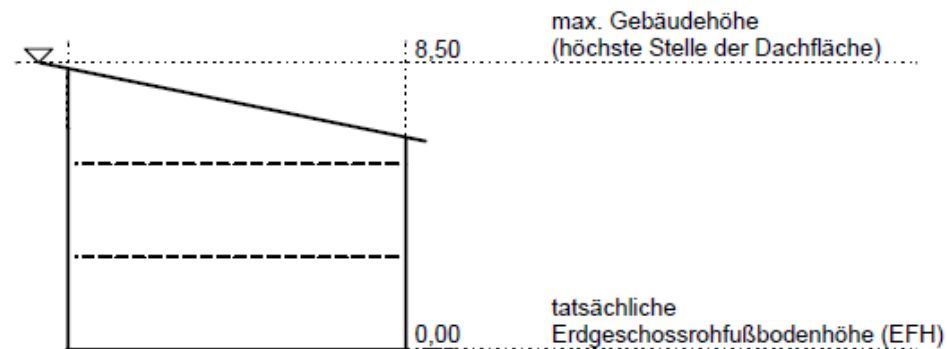
**mehrseitig geneigte Dächer
(Sattel-, Walm-, Zeltdach)**



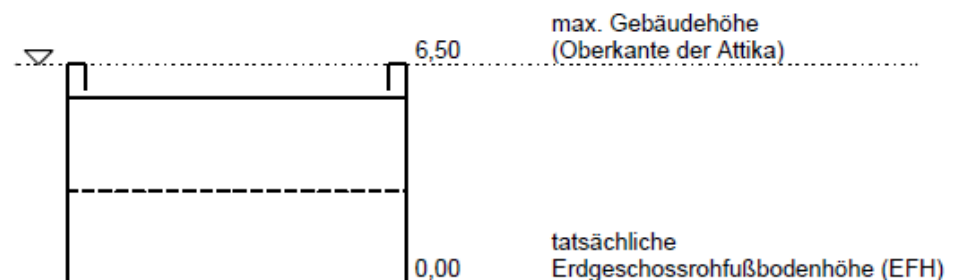
**mehrseitig geneigte Dächer
(versetztes Pultdach)**



Pultdach



Flachdach



- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 1.4 Abstandsflächen der Gebäude** (§ 9 (1) 2a BauGB)
Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,30 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben.
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude** (§ 9 (1) 6 BauGB)
WA1
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

WA2
Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist nicht beschränkt.
- 1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen**
(§ 9 (1) 12 BauGB)
- siehe Einschrieb im Lageplan -
Zweckbestimmung: Elektrizität
- 1.8 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.
Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.9 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden oder Flächenversickerung). Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen. Sollte eine Entwässerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein (der Nachweis ist zu erbringen), kann die Entwässerung über den Regenwasserkanal erfolgen.

Beachtung des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der neuesten Fassung.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird in das neu zu schaffende Retentionsbecken im Süden des Geltungsbereiches zugeführt.

1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün/ Versickerung und Retention

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

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

1.11.1 Maßnahme 1: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelung sind Stellplätze und Zufahrten der privaten Grundstücke innerhalb des Wohngebietes sowie die Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporige Beläge oder Rasengittersteinen herzustellen. Die Beläge sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau anzulegen. Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen möglich.

1.11.2 Maßnahme 2: Bodenschutz

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, werden nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederhergestellt. Der humose Oberboden wird vor Baubeginn auf allen Flächen abgeschoben und getrennt in Bodenmieten gelagert. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Überschüssiger Oberboden muss auf Oberbodendeponien gebracht werden

1.11.3 Maßnahme 3: Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen prinzipiell im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

1.11.4 Maßnahme 4: Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10 ° der Garagen, der Wohngebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

1.11.5 Maßnahme 5: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Vor dem Eingriff in den Baumbestand im Norden des Plangebiets sind 10 Quartierhilfen für Fledermäuse und 6 Nisthilfen für Vögel im engeren Umfeld des geplanten Baugebietes zu installieren. Es sind 5 Fledermaus-Rundkästen und 5 Fledermaus-Flachkästen zu verwenden, die spätestens im Jahr des Baubeginns bzw. der Gehölzfällungen bis Ende Februar anzubringen sind. Die Zeiträume gelten analog für die anzubringenden Nisthilfen für Vögel. Eine dauerhafte Sonnenbestrahlung der Quartierhilfen darf nicht erfolgen. Es ist die Anbringung von Sommer- als auch Winterquartieren möglich. Vogelnisthilfen sind an der Ost- oder Südostseite der Bäume anzubringen. Die Nist- und Quartierhilfen sind einmal pro Jahr außerhalb der Vogelbrutzeit zu reinigen. Im Zuge der Reinigung sind diese auf eine Besiedelung hin zu überprüfen. Dauerhaft nicht besiedelte Kästen sind an einen geeigneteren Standort zu verbringen.

1.11.6 Maßnahme 6: Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Für den Verlust an Lebensraumstrukturen für Fledermäuse und Vögel sind im Umkreis von 300 m, zum Zeitpunkt der Erschließungsarbeiten, um das geplante Baugebiet 6 Nisthilfen für Vögel und 10 Quartierhilfe für Fledermäuse an geeigneten Bäumen anzubringen. Eine dauerhafte Sonnenbestrahlung der Quartierhilfen darf nicht erfolgen. Es ist die Anbringung von Sommer- als auch Winterquartieren möglich. Vogelnisthilfen sind an der Ost- oder Südostseite der Bäume anzubringen. Die Nist- und Quartierhilfen sind einmal pro Jahr außerhalb der Vogelbrutzeit zu reinigen. Im Zuge der Reinigung sind diese auf eine Besiedelung hin zu überprüfen. Dauerhaft nicht besiedelte Kästen sind an einen geeigneteren Standort zu verbringen.

1.11.7 Maßnahme 7. Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein, Schutzart IP66, die Lichtpunkthöhe darf maximal 7 m betragen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten 3000 K zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

1.12 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil mit LR 1 bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträger festgesetzt.

Für die im zeichnerischen Teil mit LR 2 bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Führung einer Regenwasserleitung festgesetzt.

Die im Plan dargestellten Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen ist nicht zulässig.

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen

Es sind standortgerechte und heimische bzw. gebietseigene Gehölze oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

- 1.13.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken**
Pro Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen (Arten siehe nachstehende Pflanzliste). Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Bestehende Bäume auf dem Baugrundstück können darauf angerechnet werden.
- 1.13.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken**
Auf den Grundstücke 1 - 3 sind zur Ergänzung der bestehenden Streuobstbäume innerhalb der privaten Grünfläche an den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen, 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Abweichungen von bis zu 2 m sind zulässig. Die Stammpflanzung muss außerhalb des eingetragenen Leitungsrechtes erfolgen. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
- 1.13.3 Empfohlene Pflanzenliste für Ziffer 1.13.1**
Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:
- | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|
| Feld-Ahorn | - | (Acer campestre) |
| Spitz-Ahorn | - | (Acer platanoides) |
| Berg-Ahorn | - | (Acer pseudoplatanus) |
| Hainbuche | - | (Carpinus betulus) |
| Vogel-Kirsche | - | (Prunus avium) |
| Wild-Birne | - | (Pyrus pyreaster) |
| Trauben-Eiche | - | (Quercus petraea) |
| Mehlbeere | | Sorbus aria) |
| Schwedische Mehlbeere | - | (Sorbus intermedia) |
| Winter-Linde | - | (Tilia cordata) |
| Sommer-Linde | - | (Tilia platyphyllos) |
- Heimische Obstbäume
- 1.14 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**
- 1.14.1 Pflanzbindung 1 (PFB1): Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken**
Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume (PFB 1) sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Der Wurzelraum der Bäume entspricht der überkronten Flächen, in ihn darf durch Bautätigkeiten nicht eingegriffen werden.
- 1.14.2 Pflanzbindung 2 (PFB2): Erhalt der Feldhecke**
Die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW gesetzlich geschützte Feldhecke am süd-westlichen Rand des Geltungsbereichs ist dauerhaft gemäß Planeintrag zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Gehölzen zu beachten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.
- 1.15 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, NHN-Höhen)
Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Ge-

bäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Calw umgehend zu benachrichtigen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2.2 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.4 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

2.5 Einbau von Zisternen zur Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser

Zur Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung sowie für Toilette und Waschmaschine wird der Einbau von Zisternen und Regenwassertonnen empfohlen.

2.6 Verwendung von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf

2.7 Kabelverteilerschränke

Notwendigen Kabelverteilerschränke dürfen hinter den Rabattplatten auf den Baugrundstücken errichtet werden.

2.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.9 Grundwasser

Auf die Lage im hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Bad Teinach-Zavelstein wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen für sehr tiefe Bohraufschlüsse, z. B. Erdwärmesonden, ergeben.

2.10 Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ca. 515 m südwestlich des Baugebietes ein Schützenhaus befindet. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärmemissionen bei dessen Nutzung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)**Entwurf****Örtliche Bauvorschriften „Steigäcker“****Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Neuweiler****Landkreis Calw**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan Maßstab 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Mehrseitig geneigte Dächer	15° bis 42°
Pulldach	5° bis 15°
Flachdächer	0° bis 3°

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptbaukörper.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Bei versetzten Pulldächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pulldach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit schwarzen, anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtonen einzudecken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

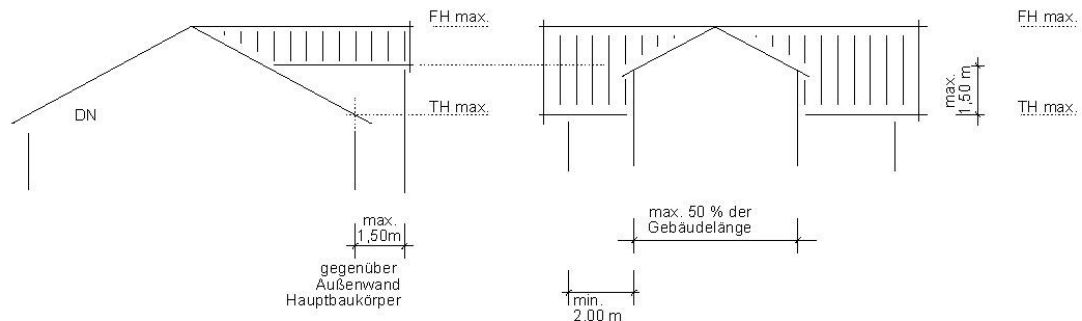
Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel



5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung muss einheitlich ausgeführt werden.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz, unauffällige Drahtzäune oder als Bepflanzung auszuführen. Die Neupflanzung aus fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig (Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinsäuger). Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Vegetations- und Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Anlage von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen oder sonstigen Materialschüttungen (z.B. insbesondere: Kies, Glassteine, Findlinge, etc.) stellen eine Versiegelung dar und sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

9. Sichtschutz und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

- 10. Verwendung offenerporiger Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)**
PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Beläge herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.
- 11. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 12. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)**
Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind in gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.
- 13. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
1. Dachform und Dachneigung
 2. Dacheindeckung
 3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
 4. Quer- und Zwerchgiebel
 5. Fassadengestaltung
 6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
 7. Einfriedungen
 8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
 9. Sichtschutz und Einfriedungen
 10. Verwendung offenerporiger Beläge
 11. Niederspannungsfreileitungen
 12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den

Neuweiler, den

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

Martin Buchwald
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Steigäcker“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Steigäcker“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Neuweiler, Landkreis Calw

Aufstellungsbeschluss	26.11.2019
Öffentliche Bekanntmachung	05.12.2019

Billigungsbeschluss	21.07.2020
Öffentliche Bekanntmachung	30.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	07.08.2020 – 07.09.2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.08.2020 – 07.09.2020
--	-------------------------

Auslegungsbeschluss	26.10.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Öffentliche Auslegung	

Satzungsbeschluss
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:	Neuweiler, den _____
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	

Ortsübliche Bekanntmachung	Bürgermeister _____
----------------------------	------------------------

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Neuweiler, den _____ Bürgermeister _____
--	--