Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. 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).

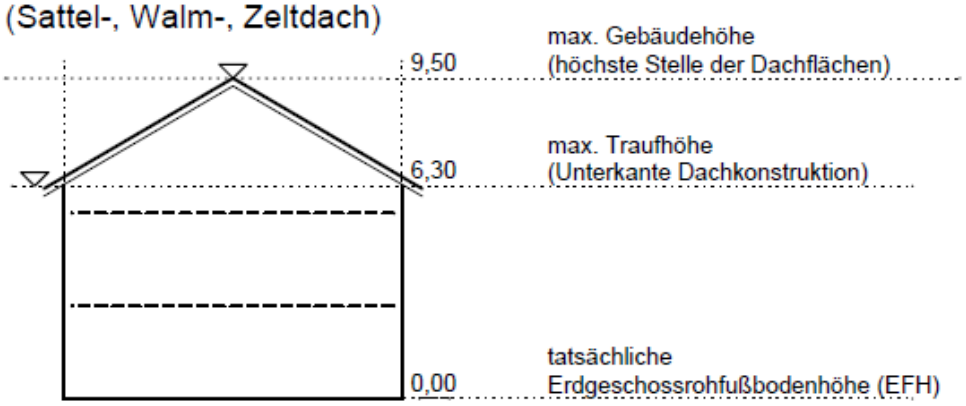
Die Gebäudehöhe beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach, Satteldach etc. wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

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

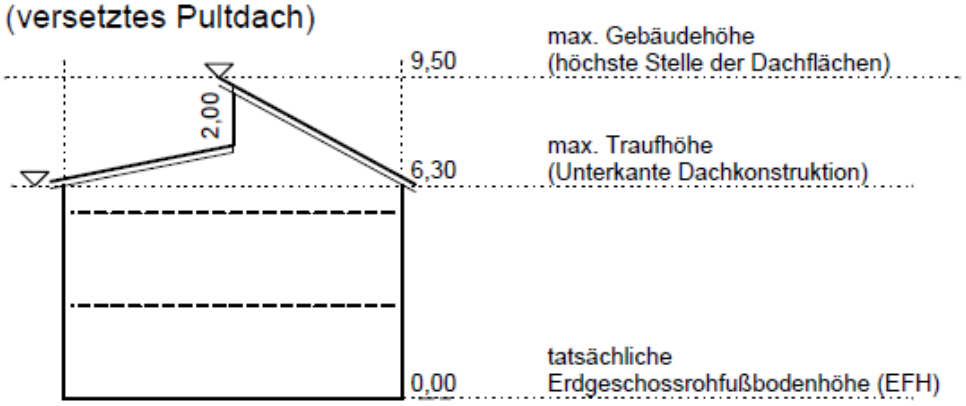
Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) der Versatz darf maximal 2,00 m betragen.

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

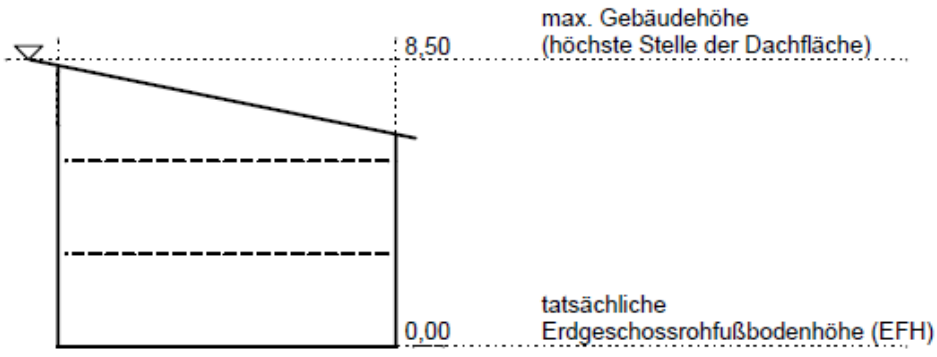
mehrseitig geneigte Dächer
(Sattel-, Walm-, Zeltdach)



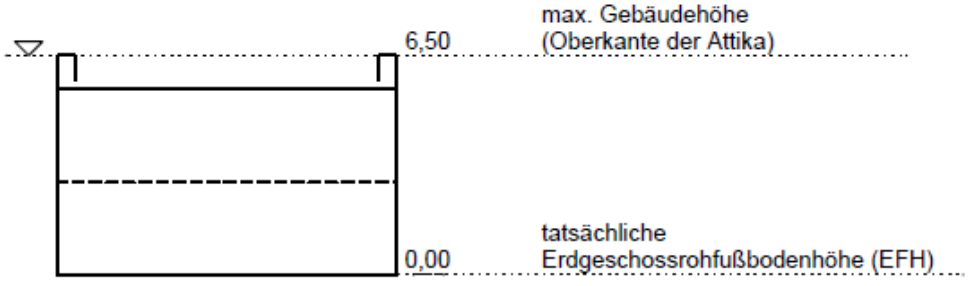
mehrseitig geneigte Dächer
(versetztes Pultdach)



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.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

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

Das häusliche Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.
Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen wird separat über einen Regenwasserkanal in das neu zu schaffende zentrale offene Rückhaltebecken abgewirtschaftet, d.h. rückgehalten, vorgereinigt und gedrosselt in Richtung Oberflächengewässer abgeleitet.
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird ebenfalls über den Regenwasserkanal in das Rückhaltebecken eingeleitet.

1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün/ Spielplatz/ Versickerung und Retention
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft in Ihrer geplanten Nutzung zu sichern.

Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Hausgärten
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen in Kombination mit dem Pflanzgebot 2 und Pflanzbindung 1 auszubilden und dauerhaft in Ihrer geplanten Nutzung zu sichern.

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

1.12.1 Maßnahme 1: Schonender Umgang mit Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Gebäude abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind Erdarbeiten möglichst bei trockener Witterung und trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen (feste bis halbfeste Konsistenz) durchzuführen. Es sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Erdarbeiten bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz). Das Befahren bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz) ist nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.
Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

1.12.2 Maßnahme 2: Zeitliche Beschränkungen der Gehölzfällung

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind Gehölzfällungen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit und des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen von Anfang November bis Ende Februar bei Frost durchzuführen.

1.12.3 Maßnahme 3: 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.

1.12.4 Maßnahme 4: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Anbringen von Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse

(Maßnahmen zum Ausgleich nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB – rechtlich zu sichern durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss)

Als vorgezogene Maßnahme wird der Verlust der Habitatbäume durch 10 Quartierhilfen für Fledermäuse und durch 6 Nisthilfen für Vögel ausgeglichen. Diese sind im engeren Umfeld des geplanten Baugebietes zu installieren. Es sind 6 Fledermaus-Rundkästen und 4 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.

Zusätzlich zu den im näheren Umfeld des Baugebietes anzubringenden Nist- und Quartierhilfen ist es erforderlich, weitere Artenschutzmaßnahmen vorzusehen. Daher sind für den Verlust an Lebensraumstrukturen für Fledermäuse und Vögel im Umkreis von 300 m um das geplante Baugebiet weitere 6 Nisthilfen für Vögel und 10 Quartierhilfen für Fledermäuse an geeigneten Bäumen anzubringen.

1.12.5 Maßnahme 5: Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen von Tieren ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

1.12.6 Maßnahme 6: Errichten von Totholzpyramiden

(Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB – rechtlich zu sichern durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss)

Aus den zu fällenden Habitatbäumen (s. Abb. 6 im Umweltbericht) ist im Bereich der neu zu entwickelnden Ausgleichsfläche (Maßnahme 7, Flst. 152 und 160/6 Gmk. Oberkollwangen) eine Totholzpyramide zu errichten und die Standfestigkeit mit entsprechenden Maßnahmen zu sichern. Hierfür sind die Baumtorsi teilweise in den Boden einzugraben und die Wuchsrichtung der Bäume ist zu beachten. Bestehende Höhlen werden vor der Fällung verschlossen, sodass während des Transports und der Errichtung kein Mulm herausfallen kann. Die Totholzpyramiden sind bis zum natürlichen Verfall zu erhalten und die Besonnung durch das regelmäßige Freihalten von Gehölzsukzession zu gewährleisten. Die Totholzpyramide kann zusätzlich durch bei Schnittmaßnahmen der umgebenden Streuobstwiesen anfallende absterbende oder kränkelnde Starkäste ergänzt werden.

1.12.7 Maßnahme 7: Entwicklung eines Streuobstbestandes

(Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 2 BauGB – rechtlich zu sichern durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss)

Zum Ausgleich des Verlusts von gem. § 33a NatSchG geschützten Streuobstbeständen wird auf Teilflächen der Flurstücke 152 und 160/6 Gmk. Oberkollwangen ein Streuobstbestand neu gepflanzt. Die Fläche weist eine Größe von ca. 5.360 m² auf. Im Umfeld der geplanten Streuobstpflanzung bestehen kleine Streuobstbestände, sodass ein Verbund zu Streuobstflächen gegeben ist. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Neuweiler.

Die Anzahl der zu pflanzenden Streuobstbäume und die entsprechende Größe der Pflanzfläche wurde gemäß den Vorgaben des Praxisleitfadens „Aufwertung von Streuobstbeständen im kommunalen Ökokonto“ festgelegt. Der Praxisleitfaden sieht eine Dichte von 70 Bäumen pro Hektar und einen Baum(reihen)abstand von 15 m vor. Es sind Hochstämme mit einem Kronenansatz in mind. 1,8 m Höhe zu verwenden. Für die Neupflanzungen sind vorrangig Apfelbäume, daneben auch Birne sowie untergeordnet Kirsche und Zwetschge zu pflanzen. Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume sollte auf standortheimische, regionale Sorten zurückgegriffen werden. Anknüpfend an die Neupflanzung ist in den ersten 10 Jahren ein jährlicher Erziehungsschnitt sowie anschließend eine fachgerechte, dauerhafte Erhaltungspflege zu gewährleisten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

1.12.8 Maßnahme 8: Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuweiler

(Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 2 BauGB – rechtlich zu sichern durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss)

Der Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuweiler kompensiert. Hierfür werden die Maßnahmen 13 (anteilig) und 14 herangezogen. Im Rahmen beider Maßnahmen wurden im Jahr 2017 auf dem Flst. 1054/1, Gemarkung Neuweiler Waldrefugien in Anlehnung an das Alt- und Totholzkonzept im Umfang von 2,1 ha bzw. 2,4 ha ausgewiesen.

1.13 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.

1.14 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.

1.14.1 Pflanzgebote (PFG 1-3): Pflanzung von Bäumen

Pro Baugrundstück ist ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Bestehende Bäume auf dem Baugrundstück können angerechnet werden. Auf den Grundstücken 10, 11, 13, 16 und 17 ist zusätzlicher zweiter Laub- oder Obstbaum entsprechend

den oben genannten Vorgaben zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Verwendung von Sorten ist möglich.
Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Hänge-Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Obsthochstämme in Sorten		

Auf den Grundstücken 1 - 3 ist zur Ergänzung der bestehenden Streuobstbaumreihe innerhalb der privaten Grünfläche zusätzlich zu Pflanzgebot 1 an den in der Planzeichnung mit PFG 2 eingetragenen Standorten jeweils ein 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.

An dem mit PFG 3 gekennzeichneten Standort ist ein großkroniger Solitärbaum mit einem Stammumgang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es ist eine Art der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Pflanzliste 2

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Hänge-Birke	-	Betula pendula
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Winter-Linde	-	Tilia cordata

1.14.2 Pflanzgebot (PFG 4): Pflanzung von Gehölzen im Bereich des Versickerungsbeckens

Auf der mit PFG 4 gekennzeichneten Fläche sind auf ca. 30 % der Fläche Gehölzgruppen mit Arten der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die verbleibenden 70 % der Fläche sind mit einer artenreichen Blühmischung anzusäen. Die Fläche ist jährlich im Spätherbst zu Mähen und das Saatgut ist abzutragen.

Pflanzliste 3

Hartriegel	-	*Cornus sanguinea*
Hasel	-	*Corylus avellana*
Pfaffenhütchen	-	*Euonymus europaeus*
Liguster	-	*Ligustrum vulgare*
Schlehe	-	*Prunus spinosa*
Roter Holunder	-	*Sambucus racemosa*

1.15 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

1.15.1 Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt von Streuobstbäumen

Die mit PFB1 gekennzeichneten Streuobstbäume im Nordosten des Geltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Entlastungsschnitte so lange wie möglich im Bestand zu halten und wenn möglich als stehendes Totholz zu belassen. Abgegangene Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Die Streuobstbäume sind während der Bauarbeiten vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützten. Dies beinhaltet einen Stamm- und Wurzelschutz gem. RAS-LP4 für die Dauer der Bauarbeiten. Des Weiteren ist der Boden im Kronenbereich der Bäume dauerhaft, insbesondere aber während der Bauarbeiten, vor Verdichtungen zu schützen. Im Kronenbereich ist das Lagern von Materialien untersagt.

1.15.2 Pflanzbindung 2 (PFB2): Erhalt der Feldhecke

Die nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Feldhecke am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (PFB 2). Die Sträucher sind alle 5 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen. Während der Bauarbeiten ist die Hecke durch geeignete Maßnahmen von Beeinträchtigungen zu schützten. Das Ablagern von Schnittgut, Kompost oder sonstigen Materialien im Bereich der Hecke ist untersagt.

1.16 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 Gebäudes. 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.

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 sowie eine aktive landwirtschaftliche Tierhaltung. 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 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlagen

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind in das Gebäude zu integrieren.
Sie sind generell so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.
Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.
Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.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 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.

2.11 Nist- und Quartierhilfen

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.
Es besteht die Notwendigkeit eines Monitorings zur Erfolgskontrolle sowie die unaufgeforderte Übersendung eines kurzen Berichts mit aussagekräftigen Bildern. Da auch im Rahmen der Umwandlungsgenehmigung des Streuobstbestandes ein Monitoring bzw. ein Kurzbericht fällig wird, könnte dies kombiniert werden.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

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 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Mehrseitig geneigte Dächer	15° bis 42°
Pultdach	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 Pultdächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

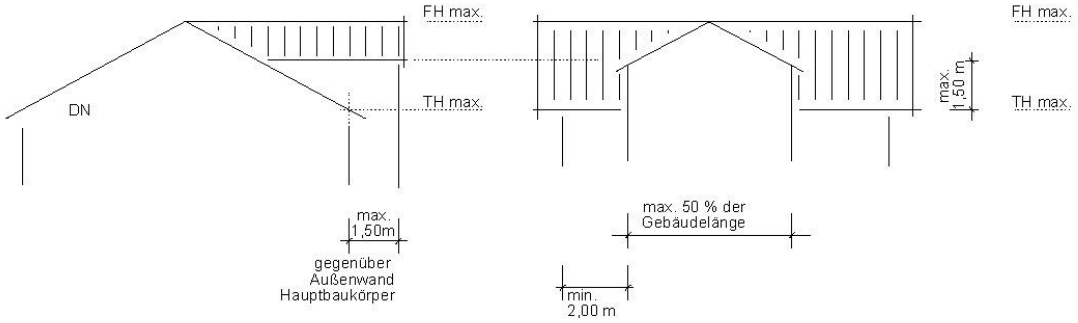
2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)
Geneigte Dächer sind mit schwarzen, anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten 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)
An einer Grundstücksgrenze 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 als senkrechte Holzlattenzäune, Staketenzäune oder Metallgitterzäune mit senkrechten und /oder waagerechten Stäben auszuführen. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m, gemessen vom Straßenrand bzw. vom Gehwegrand bis zur Oberkante Zaun, nicht überschreiten. Zaunsockel sind nicht unzulässig.
Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten dürfen entlang der Verkehrsfläche, Einfriedigungen und Grenzbepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
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)
Tote geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern oder Wände aus anderen Materialien (z. B. Kunststoff) oder Metallflächen sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind Sicht-

schutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen.

10. Verwendung offenporiger Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)
Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind Stellplätze, Parkierungsflächen, Platzbefestigungen und Wege der privaten Grundstücke innerhalb des Wohngebietes mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z. B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

11. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)
Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen 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.
Geländeveränderungen 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 offenporiger Beläge
11. Niederspannungsfreileitungen
12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 22.10.2024

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

Neuweiler, den 22.10.2024

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
Entwurfsbeschluss	26.10.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	04.11.2021
- Veröffentlichung des Entwurfs	12.11.2021 – 13.12.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Behörden	12.11.2021 – 13.12.2021
Erneuter Entwurfsbeschluss	04.06.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	13.06.2024
- Veröffentlichung des Entwurfs	17.06.2024 – 19.07.2024
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Behörden	17.06.2024 – 19.07.2024
Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	22.10.2024

Ausgefertigt: Neuweiler, den _____

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

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung _____

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

Bürgermeister