Landkreis Calw

Stadt Bad Liebenzell

# Bebauungsplan
# ENTWURF

# „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“

im Verfahren nach § 13a BauGB

auf

# Gemarkung Unterhaugstett

# Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
a) zum Bebauungsplan
b) zu den örtlichen Bauvorschriften

„Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“

in Unterhaugstett

**Einleitung / Allgemeines**
Die Kur- und Bäderstadt Bad Liebenzell liegt zwischen Pforzheim und Calw im Nagoldtal am Rande des Nordschwarzwaldes. Bad Liebenzell hat 6 Höhenstadtteile. Der Stadtteil Unterhaugstett liegt in einer Entfernung von ca. 2 km Luftlinie östlich von Bad Liebenzell auf einer mittleren Höhe von ca. 530 m NN.
In etwa der Ortsmitte von Unterhaugstett zweigt von der Ortsdurchfahrt der Stuttgarter Straße, der L 343, in Richtung Norden die Albert Schweitzer Strasse ab. Nach ca. 200 m kurz vor der Abzweigung / Kreuzung Albert Schweitzer Strasse / Dorfwiesenweg liegt östlich in zweiter Baureihe an einem privaten Zufahrtsweg das Flst. 330/1.

Das Flurstück 330/1 wird Planungs- und Bauordnungsrechtlich über den Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ geregelt. Der Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Straße“ wurde am 03.02.1995 rechtkräftig.

Eine Teilfläche des heutigen Flst. 330/1 lag im Bereich des Bebauungsplans „Golfplatz“. Bei einer früheren Bebauungsplanänderung wurde dieser Flurstücksteil im Zusammenhang mit dem Rückbau der dort verlaufenden und das Grundstück tangierenden 20 KV- Leitung mit in den Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ integriert.

Bei einer zurückliegenden Katastervermessung wurde das Grundstück entgegen der Abgrenzung im Bebauungsplan im Norden und Osten größer aus der angrenzenden Landwirtschaftlichen Fläche herausgemessen als geplant.

Der Eigentümer des Baugrundstücks 330/1 hat zusammen mit seinem Architekten bei der Stadtverwaltung Bad Liebenzell die Vorentwurfsplanung seines Bauvorhabens vorgestellt. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten werden. Das geplante Gebäude überschreitet das rechtskräftige Baufenster, außerdem werden die Höhenfestsetzungen und die Dachaufbauten abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans geplant. Da die neue Planung die Grundzüge des Bebauungsplans berühren und dieser Bauantrag nicht über Befreiungen genehmigt werden kann, hat sich die Stadtverwaltung Bad Liebenzell zusammen mit der Baurechtsbehörde des Landratsamts Calw darauf verständigt den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern und entsprechendes Planungsrecht zu schaffen. Es wurde abgestimmt, ein Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

**Ziel und Zweck der Planung**

Städte und Gemeinden haben die Aufgabe sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist Ergänzungssatzungen und Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern und an neue Belange anzupassen. Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die städtebauliche Gestaltung. Das Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ziel und Zweck der Planung ist es die notwendigen Planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für flexiblere, an die heutigen zeitgemäßen baulichen Möglichkeiten, anzupassen bzw. zu schaffen.

Ziel und Zweck ist durch die Nachverdichtung den Landschaftsverbrauch durch Neuausweisungen von Baugebieten einzuschränken was auch zum Schutz von Natur, Boden und Landwirtschaft dient.

Durch die Schaffung zusätzlicher überbaubarer Flächen im Innenbereich (Nachverdichtung) soll auch erreicht werden, dass die Bevölkerungszahl zunimmt, die Abwanderung in die Städte eingeschränkt wird und Ausweisungen von Bauland im Außenbereich vermieden bzw. minimiert wird. Hierzu zählen auch adäquate Anpassungen / Änderungen von alten Bebauungsplänen Baulücken über Anpassung von Festsetzungen zu attraktiveren und für neue Marktgerechte Bauformen zu öffnen.

Seit Jahren liegt das Baugrundstück brach, weil der Grundstückszuschnitt und das ausgewiesene Baufenster samt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans am Markt kein Kaufinteresse geweckt haben. Nach Rückbau der Freileitung die das Baugrundstück durch den Schutzstreifen tangiert und eingeschränkt hat kam durch eine Grundstücksneuvermessung noch eine Teilfläche zum Baugrundstück dazu. Das größere Baugrundstück konnte jetzt besser vermarktet werden. Wie Eingangs beschrieben passen aber die Festsetzungen des Bebauungsplans und das jetzt größere Baugrundstück nicht mehr optimal zusammen. Bevor das Grundstück noch länger brach liegt und wieder nicht bebaut wird soll zur Vermeidung von neuen Erschließungen von Außenbereichsflächen der Bebauungsplan geändert werden um die gewünschte Nachverdichtung des Gesetzgebers im Innenbereich und einer Bebauung von Brachflächen nachzukommen. Aufgrund dieser Fakten lässt sich leicht ein gesteigertes öffentliches Interesse ableiten.

Ein weiteres Argument was dem öffentlichen Interesse entspricht ist die Komplettierung der Bebauung dieses Quartiers, wie es im alten Bebauungsplan vorgesehen war, ebenso wie die Betonung des Landschaftsraumes durch die Wendung des Gebäudes nach Osten und Norden. Waren die Siedlungen der Nachkriegszeit eher introvertiert, besteht heute vielmehr das Bedürfnis, die Verbindung zur Natur zu suchen und architektonisch erfahrbar zu machen.

**Städtebauliche Planung, Art und Maß der baulichen Nutzung, Örtliche Bauvorschriften.**

**Art der baulichen Nutzung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Planbereich als (MD) Dorfgebiet ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung wird in ein (WA) Allgemeines Wohngebiet geändert. Die jetzt geplante Bebauung entspricht eindeutig einem Wohngebäude nach § 4 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO. Eine Nutzung nach § 5 (MD) Dorfgebiet BauNVO ist nicht vorgesehen. Die Umgebungsbebauung entspricht ebenfalls eher einem (WA) Allgemeinen Wohngebiet als

einem (MD) Dorfgebiet. Die bauliche Nutzung fügt sich deshalb in den vorhandenen Bestand ein. Der Teil der aus der landwirtschaftlichen Fläche, der ja bereits früher durch den Bebauungsplan „Golfplatz“ überplant wurde, wird mit in den Geltungsbereich einbezogen und geht in die Nutzungsart (WA) Allgemeines Wohngebiet über.

**Maß der baulichen Nutzung**
Dem Maß der baulichen Nutzung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ zugrunde. Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen geringfügig geändert. Die Änderung beinhaltet künftig die Zulassung einer alternativen Gebäudestellung. Die Gebäudestellungen (Firstrichtungen) sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.
Eine weitere Änderung betrifft die Ausweisung überbaubaren Flächen. Im Lageplan zum Bebauungsplan werden überbaubare Flächen für Wohngebäude, Garagen, Carports und / oder PKW- Stellplätze festgesetzt. Außerdem wird die Höhenlage des Gebäudes genau definiert. Die EFH = FFB, Erdgeschoßfußbodenhöhe, die (TH) Traufhöhe und die (FH) Firsthöhe wird neu festgesetzt. Der bisherige Bebauungsplan ist hier unbestimmt und lässt Spielräume zu, die sich negativ auf die Umgebungsbebauung auswirken.

Die Erhöhung der Trauf- und Firsthöhe resultiert auf der heutigen Verpflichtung zur Dämmung des Daches die sich inzwischen auf mindestens 40 cm beläuft. Diese Vorschrift hat es zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nicht gegeben und ist als Ausgleich einer Benachteiligung zu sehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,3 auf 0,35 erhöht damit keine Überschreitung durch die Bebauung zustande kommt. Sie liegt damit immer noch unter der zulässigen Obergrenze von 0,4 nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Alle weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ gelten in vollem Umfang weiterhin.

**Örtliche Bauvorschriften.**
Den Örtlichen Bauvorschriften liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ zugrunde. Die örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich der Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln geändert bzw. ergänzt. Die Planung dieser Bauteile entspricht einer derzeitigen Sonderregelung nur für diesen Bebauungsplan. Es ist vorgesehen die Dachaufbauten Satzung der Stadt Bad Liebenzell zu ändern.

Die Gemeinde plant derzeit die Anpassung der Dachaufbautensatzung in der bereits neue gängige Dachaufbauten hinterlegt werden sollen, welche früher unter anderem auch wegen der eingeschränkten Bautechnik (z.B. Wandanschlüsse, Dacheindeckungen etc) nicht möglich waren. Weiter sollen die Änderungen einen adäquaten Beitrag leisten, um Dachräume besser zu nutzen und die Qualität von Wohnraum in Dachgeschossen zu erhöhen. Man möchte den Bauherren derzeit nicht schlechter stellen und soll daher schon zum jetzigen Zeitpunkt die Möglichkeit erhalten, die Dachaufbauten flexibler zu gestalten. Von der Änderung der Dachaufbautensatzung werden auch die übrigen Betroffenen im angrenzenden Gebiet eine flexibleren Umgang mit Nachträglichen Einbauten von Dachaufbauten erfahren.

Zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist für Garagen und Carports künftig auch ein extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

Alle weiteren Örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“, gelten in vollem Umfang weiterhin.

**Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung**
Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung ist für Bebauungspläne nach § 13a BauGB unter 2 ha überbaubarer Fläche nicht erforderlich. Dies trifft auf den Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“ zu.

**Vorbereitende Bauleitplanung**
Die Planfläche der Bebauungsplanänderung „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“ liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“. Diese Fläche ist im rechtskräftigen (FNP) noch nicht als (MD) Dorfgebiet ausgewiesen sondern dort noch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Da der Bebauungsplan schon vor der letzten FNP – Fortschreibung beschlossen wurde handelt es sich offensichtlich um einen Übertragungsfehler. Die nördliche und östliche Teilfläche die jetzt zusätzlich in den Bebauungsplan integriert wird ist im (FNP) Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach 2020 - rechtskräftig seit dem 15.12.2005 ebenso als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der (FNP) Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Fortschreibung zu ändern. Der Übertragungsfehler muss dann korrigiert werden. Es ist durch die Bebauungsplanänderung jetzt für den Planbereich eine (W) Wohnbaufläche festzusetzen. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem (FNP) Flächennutzungsplan entwickelt.

**Verkehrliche Erschließung**
Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Das Baugrundstück ist von der Albert Schweitzer Strasse aus über einen gut ausgebauten Privatweg erschlossen. Die Erschließung über den Privatweg ist durch eine öffentlich rechtliche Sicherung (Baulast) zu sichern. Öffentliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen oder Kosten fallen für die Stadt Bad Liebenzell nicht an.

**Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser**
Die Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Netze im privaten Zufahrtsweg die an die Netze in der in der Albert Schweitzer Strasse angeschlossen sind. Für das Abwasser und das Frischwasser fallen weder für die Versorgung noch für die Entsorgung durch die Bebauungsplanänderung neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen oder Kosten für die Stadt Bad Liebenzell an. Eventuell notwendig werdende Hausanschlüsse sind auf Kosten des Eigentümers herzustellen

**Bezeichnung des Bebauungsplans**
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“.

**Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 beschlossen einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) im vereinfachten Verfahren aufzustellen. Nach Empfehlung des LRA wird das Verfahren entsprechend von § 13b BauGB zu § 13a BauGB geändert.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 beschlossen einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren aufzustellen.
Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mit zurechnen sind.

**Baulasten**
Auf dem Flurstück 330/1, ehemals Flurstück 330 ist eine Überfahrtsbaulast eingetragen. Die Baulast ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

Bei der Berechnung der überbauten Fläche im schriftlichen Teil zum Lageplan bei einem Bauantrag muss diese Fläche von der Grundstücksfläche abgezogen werden. Dadurch kann die Überbauung bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 überschritten werden. Die Grundflächenzahl wird deshalb von 0,3 auf 0,35 erhöht.

Im Anschluß der Wortlaut der Baulast:
Die Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 330 (heute 330/1), Albert-Schweitzer-Straße, Gemarkung Unterhaugstett haben am 03.09.1998 durch schriftliche Erklärung vor dem Bürgermeisteramt Bad Liebenzell für sich und Ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, zugunsten es Grundstücks Flst. Nr. 330, östlicher Teil, Albert-Schweitzer-Straße der Gemarkung Unterhaugstett die Benutzung ihres Grundstücks als Zufahrt von der Straße zum berechtigten Grundstück jederzeit uneingeschränkt zu dulden. (Vergleiche Lageplan vom 26.05.1998).

**Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 863 qm.

| **Anerkannt:** | **Ausgefertigt:** | **Aufgestellt:** |
|---|---|---|
| Bad Liebenzell | Bad Liebenzell | Altensteig |
| den,…… | den,…… | den, 14.06.2019<br>ergänzt, den 11.09.2019 |
| Stadt Bad Liebenzell | Stadt Bad Liebenzell | Büro für Vermessung<br>Bauleitplanung |
| Dietmar Fischer | Dietmar Fischer | und Geoinformation<br>Michael Nothacker |
| Bürgermeister | Bürgermeister | Karlstraße 16<br>72213 Altensteig |
| | | Tel.- Nr. 07453 / 8380 |

E- mail info@nothacker-vermessung.de

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“

in Unterhaugstett

## A Allgemeine Angaben

**1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich nur die unten aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen geändert bzw. neu festgesetzt. Alle weiteren rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ rechtskräftig seit 03.02.1995 werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

**2** Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie einer zusammenfassenden Erklärung ist für einen Bebauungsplan nach §13a BauGB nicht erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Begehung wurde durchgeführt.

## B Rechtsgrundlagen

**1** Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert vom 31.07.2009 / 20.10.2015 / 13.05.2017.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509).

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

## C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB und BauNVO)

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Anlagen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Nr. 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie explizit Alten-, Altenwohn- und Pflegeheime sind einschließlich entsprechender Krankenhauseinrichtungen nicht zulässig.
Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach Nr. 3, Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen sind allgemein nicht zulässig.

Ausschluß nach § 1, Abs.5 BauNVO.

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschoße und Gebäudehöhe entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (siehe Nutzungsschablone und Schemazeichnungen Anlage 1 und Anlage 2).

## 3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

### 3.1 Maximale Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe)

Die maximalen Gebäudehöhen (TH) Traufhöhe und (FH) Firsthöhe dürfen die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Höhen nicht überschreiten (siehe Nutzungsschablone und Schemazeichnungen Anlage 1 und Anlage 2).
Gemessen wird die (TH) Traufhöhe ab der jeweils festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH = FFB) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

Gemessen wird die (FH) Firsthöhe ab der jeweils festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH =FFB) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

### 3.2 Maximale Gebäudehöhen (Erdgeschoßfußbodenhöhe)

Die maximale (EFH = FFB) Erdgeschoßfußbodenhöhe darf die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragene Höhe nicht überschreiten.

## 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen für Wohngebäude, Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.
Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe. Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke für Strom, Übergabestationen für Gas usw. sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Offene PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur zwischen dem Hauptgebäude und der südlichen Grundstücksgrenze.

## 5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) wird alternativ festgelegt. Sie orientiert sich jeweils parallel zu den Baugrenzen. Siehe die Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Winkelform ist zulässig, wenn sich ein Gebäudeteil unterordnet.

## 6 Grünordnung, Maßnahmen, Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr 15, 20 und 25a BauGB)

### 6.1 Maßnahme 1: Baufeldräumung

Die Rodung von Hecken, Gebüschen und Einzelbäumen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. vor Beginn des Bodenabtrags muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird und nach § 71 bzw. § 71 a BNatSchG auch strafrechtlich

geahndet werden kann. Die Festsetzung ist als Präventivmaßnahme für eine künftige Vegetation zu verstehen. Die Festsetzung ist eine Empfehlung des Umwelt- und Naturschutzes.

### 6.2 Maßnahme 2: Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen

Sollte ein Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen notwendig werden, müssen die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen und anderer gebäudebewohnender Vogelarten überprüft werden. Sollte dies der Fall sein muss das weitere Vorgehen und der günstigste Abbruchszeitraum mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Derzeit befinden sich keine Gebäude im Planbereich. Die Festsetzung ist als Präventivmaßnahme für eine künftige Gebäude- und Schuppenabbrüche zu verstehen. Die Festsetzung ist eine Empfehlung des Umwelt- und Naturschutzes.

### 6.3 Maßnahme 3: Nisthilfen und Fledermauskästen

Um die Artenvielfalt Vorort zu erhalten wird zudem vorgeschlagen an den neu entstehenden Gebäuden Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen. Infos für Bauherren sind z. B. unter www. artenschutz-am-haus.de zu finden.

Es wird angeregt den Fichtenriegel an der Nord- bzw. Ostseite durch eine Feldhecke aus heimischen Laubsträuchern zu ersetzen.

## 7 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz - weiß gestrichelt dargestellt. Die Geltungsbereichsfläche beträgt insgesamt 863 qm.

## 8 Hinweis

Alle weiteren rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

# Örtliche Bauvorschriften

## zum Bebauungsplan

## „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“

## in Unterhaugstett

**A Allgemeine Angaben**

**1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich nur die unten aufgeführten örtlichen Bauvorschriften geändert bzw. neu festgesetzt. Alle weiteren rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) des Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strasse“ rechtskräftig seit 03.02.1995 werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

**2** Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Hausäcker – Albert Schweitzer Strasse - 1. Änderung“ erlassen. (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen).

**B Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung LBO vom 01.03.2015
In neuester Fassung.

**C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

**1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude**

**1.1 Dachaufbauten**
Dachgauben und Zwerchgiebel sind entsprechend den Schemazeichnungen der Anlage 1 und Anlage 2 zulässig.

**2 Äußere Gestaltung der Garagen / Carports**

**2.1 Dachform**
Satteldach oder Walmdach oder extensiv begrüntes Flachdach.

**2.2 Dachneigung**
Entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan.

**Hinweis**
Alle weiteren rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) des Bebauungsplans „Hauswiesen – Albert Schweitzer Strassse“ gelten in vollen Umfang weiterhin.

**Weitere Hinweise zum Bebauungsplan**

**1 Leitungsauskünfte**

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind vor Baubeginn bei den zuständigen Stellen (EnBW, Gasversorgung Pforzheim Land GmbH (GVP), Telekom, Unitymedia, Stadtbauamt Bad Liebenzell usw. bzgl. Strom, Gas, Telefon, Datenleitung, Wasser, Abwasser, usw.) Leitungsauskünfte einzuholen.

**2 Landwirtschaftliche Emissionen**

Durch die geringfügige Erweiterung des Bebauungsplans Hausäcker werden agrarstrukturelle Belange nicht tangiert.
Es wird darauf hingewiesen, dass angrenzende Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm sind zu tolerieren.

**3 Eintragung einer Baulast**

Die Erschließung des Baugrundstücks Flurstück 330/1 erfolgt über den Privatweg Flurstück 334/2. Der Privatweg ist zur Hälfte im Eigentum von Flurstück 330/1 und zur anderen Hälfte im Eigentum von Flurstück 334/1. Die Erschließung ist über eine Baulast öffentlich rechtlich zu sichern.

| **Anerkannt:** | **Ausgefertigt:** | **Aufgestellt:** |
|---|---|---|
| Bad Liebenzell | Bad Liebenzell | Altensteig |
| den,…… | den,…… | den, 14.06.2019<br>ergänzt den, 11.09.2019 |
| Bad Liebenzell | Bad Liebenzell | Büro für Vermessung<br>Bauleitplanung |
| Dietmar Fischer | Dietmar Fischer | und Geoinformation<br>Michael Nothacker |
| Bürgermeister | Bürgermeister | Karlstraße 16<br>72213 Altensteig<br>Tel.-Nr. : 07453 / 8380<br><br>E- mail info@nothacker-vermessung.de |