

Gemeinde Bondorf

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Öschelbronner Weg“

Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Textteil, Stand 01.10.2015

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Öschelbronner Weg“.

Auftraggeber:

Gemeinde Bondorf

Verfasser:

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz – Elsas – Straße 31  
70174 Stuttgart  
Tel. +49 711 6454-2199  
Fax +49 711 6454-2100  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 01.10.2015

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3	Bauweise.....	7
4	Stellung der baulichen Anlagen.....	7
5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
6	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	7
7	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	7
8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	8
9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	8
10	Öffentliche Grünflächen.....	8
11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	10
14	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....	11
15	Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers.....	12
16	Zuordnungsfestsetzung.....	12
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	13
2	Werbeanlagen.....	14
3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen	15
4	Außenantennen.....	15
5	Freileitungen.....	16
6	Stellplatzverpflichtung.....	16
7	Regenwasserzisternen.....	16
8	Ordnungswidrigkeiten.....	16
<b>III.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>17</b>
1	Denkmalschutz Bodenfunde.....	17
2	Nachbarrechtsgesetz.....	17
3	Bodenschutz.....	17
<b>IV</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>18</b>
1	Bodenbelastungen.....	18
2	Erschließen von Grundwasser.....	18
3	Grundwasserschutz.....	19
4	Geotechnik.....	19
5	Pflanzliste.....	20
<b>V.</b>	<b>Aufstellung:</b> .....	<b>21</b>

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

# I Planungsrechtliche Festsetzungen

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch -BauGB-** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt am 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748) geändert worden ist,

**Baunutzungsverordnung -BauNVO-** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

**Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90-** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

## 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

### Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

4

---

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1)

(§ 4 BauNVO)

- **zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 Nr. 1- 3 BauNVO):
  - Wohngebäude,
  - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
  
- **Ausnahmsweise zulässig sind** (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
  
- **Nicht zulässig sind** (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
  - Schank- und Speisewirtschaften
  
- **Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig sind** (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1.1)

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Nutzung als allgemeines Wohngebiet entsprechend den Festsetzungen nach Ziffer 1.1 ist erst ab dem Zeitpunkt zulässig, wenn die entsprechend dem Gutachten des Büros Zimmermann vom 20.09.2015 erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Parkhausfassade umgesetzt wurden oder ein anderer geeigneter Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Gebäudefassaden erbracht werden konnte und 3 Jahren nach Umsetzung der Maßnahmen M 1 /M1\* „Anlegen einer Obstbaumwiese“, M 2/M2\* „Aufwertung von Fettwiesen und Anlegen von Obstbaumwiese“ und M3/3\* „Rodung von Brombeeren / Herstellen artenreicher Glatthaferwiese“ entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts Ziffer 4.3 zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstücken Nr. 2019, 2037/1, 2037 und 2039.

### 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA1.2)

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Nutzung als allgemeines Wohngebiet entsprechend den Festsetzungen nach Ziffer 1.1 ist erst 3 Jahren nach Umsetzung der Maßnahmen M 1 /M1\* „Anlegen einer Obstbaumwiese“, M 2/M2\* „Aufwertung von Fettwiesen und Anlegen von Obstbaumwiese“ und M3/3\* „Rodung von Brombeeren / Herstellen artenreicher Glatthaferwiese“ entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts Ziffer 4.3 zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstücken Nr. 2019, 2037/1, 2037 und 2039 zulässig.

5

---

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: GRZ 0,4.

### 2.2 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Die max. Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

## 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen werden für die Dachformen wie folgt festgesetzt:

Dachform	Maximale Traufhöhe $Th_{max}$	Maximale Firsthöhe $Fh_{max}$
Satteldach (SD)	6,0 m Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten	10,0 m
Sonderformen des Satteldachs (SDS) <ul style="list-style-type: none"><li>• Satteldach versetzt</li><li>• Walmdach</li><li>• Krüppelwalmdach</li></ul>	6,0 m Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten	10,0 m
Pultdach	6,0 m	9,5 m
Flachdach	6,0 m (OK Attika)	6,0 m (OK Attika)

Die zulässigen Höhen werden wie folgt definiert

### 2.3.1 Bezugshöhe BZH

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintrag von Bezugshöhen (BZH) im Lageplan festgesetzt und bezieht sich auf NN-Höhen im neuen System.

### 2.3.2 Maximale Traufhöhen ( $Th_{max}$ )

$Th_{max}$  = maximal zulässige Traufhöhe.

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut und beim Flachdach als Oberkante Attika festgelegt.

### 2.3.3 Maximale Firsthöhen ( $Fh_{max}$ )

$Fh_{max}$  = maximal zulässige Firsthöhe.

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe bis zur Oberkante First festgelegt.

### 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise jedoch mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 25,0 m.

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind Bereiche in denen ausschließlich Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, ausgewiesen. In diesen Bereichen sind Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) nicht zulässig.

### 4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend den Planeintragungen im zeichnerischen Teil in beiden Richtungen zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach wird damit die Richtung der Gebäudehauptkanten bestimmt.

7

---

### 5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baugrenzen.

### 6 Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die einzelnen Bauformen darf die Größe der Baugrundstücke wie folgt nicht unterschritten werden:

Einzelhaus = 300 m<sup>2</sup>, Doppelhaushälfte = 225 m<sup>2</sup>, Reihenhäuser = 120 m<sup>2</sup>.

### 7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Terrassen, Zisternen und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn ihr Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,5 m beträgt. Als überdachte Carports im Sinne dieses Bebauungsplans gelten überdachte Stellplätze die keine geschlossenen Seitenwände haben.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand zwischen Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

## 8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- a) Fahrbahnen
- b) Mischverkehrsflächen (Geh-, Rad- und Fahrverkehr)
- c) Geh- und Radwege (GW / RW)
- d) Öffentliche Stellplätze (P)

8

---

## 9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

## 10 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan.

GR 1: Grünanlage mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten ausgestattet.

GR 2: Baumwiese

GR 3: Böschung mit Gehölzen.

## 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Schutzmaßnahmen
  - S1: Die bestehende Grünfläche GR 1 ist während der Bauphase zur Erschließung des Plangebietes zu schützen.
  - S2: Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche (Schuppen) dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und nach der Kontrolle der Bäume und Gebäude auf Fledermäuse unmittelbar vor der Rodung/Abbruch durch einen Fachgutachter erfolgen.
  - S 3: Schutz der zu erhaltenden Bäume während der Bauphase zur Erschließung des Plangebietes.
  - S4: Schutz der Bäume/Flachlandmähwiesen während der Bauphase.
  - S5: Die Beleuchtung des öffentlichen Parkplatzes muss so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche zutrifft
- Es sind mindestens 80 % der Flächen der Flachdächer der Hauptgebäude zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss jeweils mindestens 0,12 m betragen. Für die Dachbegrünung darf ausschließlich zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat verwendet werden. Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Werden Anlagen errichtet, in welchen flüssige wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (z. B. Solarthermie, Kühlanlagen), sind diese Dachbereiche von Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung abzugrenzen und an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.
- Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. durch unversiegeltes Pflaster in Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterassen).
- Garagen und Carports mit Flach- und Pultdächern bis 15 ° sind extensiv zu begrünen, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt.

## 12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Aufenthalts- und Schlafräume sind auf der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite zu planen.

- b) Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Lageplan des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche III– VI erforderlich.  
Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils:
- |                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| im Lärmpegelbereich III: | $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ |
| im Lärmpegelbereich IV:  | $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ |
| im Lärmpegelbereich V:   | $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$ |
| im Lärmpegelbereich VI:  | $R'_{w,res} = 50 \text{ dB}$ |
- c) Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ( $R'_{w} = 38-40 \text{ dB}$ ) auszustatten, die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.
- d) Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989-11, Bezugsquelle DIN 4109: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafengeweg 6, 10787 Berlin. Die DIN 4109 wird im Rathaus der Gemeinde Bondorf zur Einsichtnahme bereit gehalten.

10

---

## 13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

### M 1: Anlegen einer Obstbaumwiese

Ansaat einer extensiven Wiese mit Saatgut regionaler Herkunft (artenreiche Glatthaferwiese, zusätzlich Knöllchen-Steinbrech), Mahd 2x jährlich im Juni/September, Abräumen des Mähgutes. Pflanzung von Hochstammobstbäumen (v.a. Apfel, Birne, regionale robuste Sorten oder Wildobst, Tab. 3, S. 25) mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, dauerhafte Unterhaltung, Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger. Maßnahme M1 ist für den Artenschutz vorgezogen umzusetzen.

### M 2: Aufwertung von Fettwiesen und Anlegen von Obstbaumwiese

Aufwertung von Fettweiden/Fettwiesen/grasreicher Ruderalflur durch Nachsaat auf 25 % der Fläche mit Saatgut regionaler Herkunft (artenreiche Glatthaferwiese/zusätzlich Knöllchen-

Steinbrech), Mahd 2x jährlich im Juni/ September, Abräumen des Mähgutes. Pflanzung von Hochstammobstbäumen (v.a. Apfel, Birne, regionale robuste Sorten oder Wildobst, Tab. 3, S. 25) mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, dauerhafte Unterhaltung. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger.

M 3: Rodung von Brombeeren / Herstellen artenreicher Glatthaferwiese. Ansaat mit Saatgut regionaler Herkunft (Artenreiche Glatthaferwiese). Mahd 2 x jährlich im Juni/September, Abräumen des Mähgutes, keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger.

M4: Fläche für das Anpflanzen von gebietsheimischen Gehölzen (80 % Sträucher, 20 % Heister) entsprechend der Artenliste unter Ziffer IV, 5. Abgängige Gehölze ist innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

M5: Baumstandorte entlang des Öschelbronner Wegs: Gebietsheimische Einzelbäume sind entsprechend der Artenliste unter Ziffer IV, 5 als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Die Bäume können um bis zu 3,0 m verschoben werden.

## 14 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

S 3: Erhaltung von Einzelbäumen: Rückschnitt zur Verkehrssicherung ist zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind alte Bäume als stehendes Totholz zu belassen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

S 4: Erhaltung der Bäume/Flachlandmähwiese für die Dauer von 3 Jahren gerechnet nach der Umsetzung der Maßnahme M 1 „Anlegen einer Obstbaumwiese“ und M 2 „Aufwertung von Fettwiesen und Anlegen von Obstbaumwiese“ entsprechend den Vorgaben aus dem Umweltbericht Ziffer 4.3 zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstücken Nrn. 2019, 2037/1, 2037 und 2039. Danach dürfen die Bäume außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und nach der Kontrolle der Bäume auf Fledermäuse unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter gefällt werden.

## 15 Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a) Beim Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen sind der für den Halt der Grenzbauteile (z. B. Schaltschränke für Telekommunikation, Stromversorgung, Breitbandkabel, Straßenbeleuchtung) notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- b) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (Steilste Neigung 1:1,5).

## 16 Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 (1a) 2 BauGB)

Entsprechend dem Ergebnis der Umweltprüfung (Umweltbericht vom 20. September 2015) sind die im Umweltbericht festgelegten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wie folgt umzusetzen und dem Plangebiet zuzurechnen:

- M 1\* – Anlegen einer Obstbaumwiese auf dem Flurstück Nr. 2019 im Nordwesten angrenzend an das Plangebiet entsprechend den Vorgaben aus dem Umweltbericht Ziffer 4.3.
- M 2\*– Aufwertung von Fettwiesen und Anlegen von Obstbaumwiese“ auf den Flurstücken Nrn. 2037/1, 2037 und 2039 im Westen angrenzend an das Plangebiet entsprechend den Vorgaben aus dem Umweltbericht Ziffer 4.3.
- M 3\* – Rodung von Brombeeren / Herstellen artenreicher Glatthaferwiese auf dem Flurstück Nr. 2038 angrenzend an das Plangebiet entsprechend den Vorgaben aus dem Umweltbericht Ziffer 4.3.
- M4\*- Fläche für das Anpflanzen von gebietsheimischen Gehölzen (80 % Sträucher, 20 % Heister) auf dem Flurstück Nr. 2019 im Nordwesten angrenzend an das Plangebiet entsprechend den Vorgaben aus dem Umweltbericht Ziffer 4.3.
- M 6 – Anbringen von 50 wartungsfreien Fledermauskästen und 20 Nistkästen für Vögel an den Böschungen zum Bahndamm entsprechend den Vorgaben aus dem Umweltbericht Ziffer 4.3.
- M 7 – Lagern gerodeter Obstbäume als Totholz auf den Kompensationsflächen auf den Flurstücken Nrn. 2037/1, 2037 und 2039 im Westen angrenzend an das Plangebiet entsprechend den Vorgaben aus dem Umweltbericht Ziffer 4.3.

## II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S. 416) und zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 55).

### 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Fassaden

Stark reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz oder Naturstein sind zulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Metall, Kunststoff, Faserzement oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

#### 1.2 Dachform/ -neigung

Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

- Für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer = SD incl. Sonderformen = SDS des Satteldachs (z.B. Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, versetztes Satteldach) mit einer Dachneigung von 24° - 48°, Pult- und Flachdächer = PD und FD mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig.
- Hausgruppen und Doppelhäuser müssen jeweils dieselbe Höhe, Dachfarbe, Dachform und Dachneigung haben. Dabei ist ein Versatz der tatsächlichen Traufhöhe von max. 1,00 m zulässig.

#### 1.3 Dachdeckung

- Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind ausschließlich Ziegel und bei den nicht begrünteten Teilen der Flachdächer nur nicht glänzende, blendfreie (nicht spiegelnde) Materialien in den Farbtönen rot bis braun und grau bis grauschwarz zugelassen.
- Begrünte Dächer, Kollektoren und Solarzellen sind zulässig.
- Metall-Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

## 1.4 Dachaufbauten beim Satteldach

- Bei Satteldächern = SD incl. Sonderformen = SDS des Satteldachs > 35° Dachneigung sind Dachaufbauten, untergeordnete Quergiebel (Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte zusammengerechnet bis zu 50 % der jeweiligen Trauflänge zulässig.
- Der senkrechte Abstand zum First muss mindestens 0,5 m betragen.
- Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,5 m betragen.
- Je Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig (z. B. nur Schleppgauben oder Spitzgauben etc.).

## 1.5 Solaranlagen auf Dächern

Bei geneigter Dachfläche sind die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen flächenbündig mit der Dachaußenseite auszuführen.

Hinweis: Flächenbündig im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften bedeutet, dass die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen entsprechend der vorhandenen Dachneigung, wobei die Dachdeckung in diesem Bereich zur Aufnahme der Konstruktion / des Aufbaus unterbrochen werden darf, auszuführen sind. Aufständungen mit einer vom Gebäudedach abweichenden Neigung sind unzulässig.

## 2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Zulässig sind pro Grundstück jeweils eine Werbeanlage an der Fassade bis max. 1,00 m<sup>2</sup>.
- Unzulässig sind
  - Werbeanlagen an oder auf Dachflächen,
  - Freistehende Werbeanlagen,
  - Selbstleuchtende Werbeanlagen (Leuchtbuchstaben),
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

### 3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 3.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

- a) Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Sockel – und Stützmauern nur aus Naturstein- oder Natursteinverblendung und nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche) zulässig.
- b) An den sonstigen Grundstücksgrenzen zwischen Privatgrundstücken sind Sockel- und Stützmauern bis max. 1,00 m sichtbarer Wandhöhe zulässig. Im Zusammenhang mit Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind Stützmauern mit maximal 2,0 m Höhe zulässig.
- c) Entlang der öffentlichen Straßen und Wege und entlang der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur lebende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,5 m Höhe zulässig. Im Bereich von Straßeneinschnitten sind Stützmauern, in der Höhe beschränkt auf die Tiefe des Straßeneinschnittes, zulässig.

15

---

#### 3.2 Sichtschutzwände

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzwände mit einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe bis zu 4,00 m ab Hausgrund zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

#### 3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1,0 m Höhe/Tiefe nicht überschreiten.

### 4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen (Satellitenempfangsanlage) sind nur auf dem Dach oberhalb der Dachtraufe zulässig. Sofern das Recht auf Informationsfreiheit gewährleistet werden kann, ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zulässig. Hierbei müssen Parabolspiegel die gleiche Farbe wie die Dachdeckung haben.

## 5 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind nicht zugelassen.

## 6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Bei Reihenhäusern und Doppelhäusern sind pro Wohneinheit unabhängig von der Grundstückseinteilung 2,0 Stellplätze herzustellen.

## 7 Regenwasserzisternen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer konventionellen Zisterne zuzuführen. Das Mindestvolumen je Grundstück ist auf der Grundlage der Grundstücksgröße und der Grundflächenzahl GRZ mit 20 Litern pro Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche festgelegt.

Der Überlauf der Zisterne kann an den Regenwasserkanal ohne gedrosselten Abfluss (Speichervolumen) angeschlossen werden.

## 8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

### III. Nachrichtliche Übernahme

#### 1 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

#### 2 Nachbarrechtsgesetz

(§ 11 Abs. 1 NRG und § 27 NRG)

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarschaftsrecht Baden- Württemberg- NRG“ zu beachten.

#### 3 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden), kulturfähiger Unterboden (Löß) und nicht kulturfähiger Unterboden (Untergrund) vgl. DIN 19731 getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung).

- Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Es ist frühzeitig vor Baubeginn ein Verwertungskonzept getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Untergrundmaterial zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen.

- Zu Beginn der Baumaßnahme ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Bei voraussichtlicher Lagerdauer > 3 Monaten sind die Mieten umgehend mit stark wasserzehrenden Pflanzenarten zu begrünen.
- Im Bereich von Retentionsanlagen dürfen die Böden nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich un bebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu beseitigen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - zu benachrichtigen.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## IV Hinweise

### 1 Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

### 2 Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

### 3 Grundwasserschutz

#### 1. Wasserschutzgebiet Bronnbachquelle

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A und III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnungen RVO sind zu beachten.

Da in der Planfläche vermutlich teilweise geringe geologische Deckschichten bestehen und eine gravierende Verringerung derer in der o.g. WSG Rechtsverordnung verboten ist, ist es notwendig für das Plangebiet eine hydrogeologische Untersuchung durchzuführen. Die Untersuchung ist dem Amt für Wasserwirtschaft vorzulegen.

Sollte sich herausstellen, dass teilweise tatsächlich zu geringe Deckschichten bestehen, ist für eine Bebauung eine Befreiung von dem o. g. entsprechenden RVO Verbot notwendig.

#### 2. Grundwasser

Sofern bei Baumaßnahmen Schicht- bzw. Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnissgabe Verfahren ein Wasserrechtsverfahren (wasserrechtliche Erlaubnis) erforderlich. Eine dauerhafte Schichtwasser- bzw. Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

### 4 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten wird aus ingenieurgeologischer Sicht auf folgendes hingewiesen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Bereich des Steinertals sind Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht auszuschließen.

Sollte hier eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

## 5 Pflanzliste

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen (gebietsheimische Gehölze) Botanischer Name / Deutscher Name

Bäume:

*Carpinus betulus* / Hainbuche

*Acer platanoides* / Spitz-Ahorn

*Sorbus aucuparia* / Eberesche

*Quercus robur* / Stiel-Eiche

*Prunus avium* / Vogel-Kirsche

*Sorbus torminalis* / Elsbeere

*Sorbus aria* / Echte Mehlbeere

*Malus sylvestris* / Holzapfel

*Malus domestica* / Apfel-Hochstamm, regionale robuste Sorten

*Pyrus pyraaster* / Wild-Birne

*Pyrus communis* / Birne-Hochstamm, regionale robuste Mostbirnensorten, bevorzugt hochpyramidale Wuchsform, resistent gegen Feuerbrand

Sträucher:

*Acer campestre* / Feldahorn

*Cornus sanguinea* / Roter Hartriegel

*Corylus avellana* / Haselnuß

*Crataegus laevigata* / Zweigriffliger Weißdorn

*Crataegus monogyna* / Eingriffliger Weißdorn

*Euonymus europaeus* / Pfaffenhütchen

*Ligustrum vulgare* / Liguster

*Lonicera xylosteum* / Rote Heckenkirsche

*Prunus spinosa* / Schlehe

*Viburnum lantana* /Gewöhnlicher Schneeball

Zusammenstellung der Artenlisten nach: Landesanstalt für Umweltschutz: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

Für die Ansaat der Wiesen wird gebietsheimisches Saatgut verwendet, das in seiner Artenzusammensetzung dem Zielbiotop - artenreiche Glatthaferwiese frischer bis mäßig trockener Standorte entspricht: Rieger Hofmann oder vergleichbar: 02 Fettwiese mit 30 % Blumen/70% Gräser, zusätzlich *Saxifraga granulata*.

## V. Aufstellung:

Gemeinde Bondorf

Bondorf, den 22.10.2015



---

Bernd Dürr, Bürgermeister

## Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bondorf, den 19.02.2016



---

Bernd Dürr, Bürgermeister

21

---

## Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 01.10.2015



---

Margarethe Stahl