

Bebauungsplan "Am Öhlisbrunnenweg"

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind:

2.1 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

2.2 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802)

2.3 Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4)

2.4 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB u. §§ 1 - 23 BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) (s. Eintrag im zeichnerischen Teil)

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 (3) 1. - 5. BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

3.2.1 Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 1 BauNVO)

Die Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO) darf, im Rahmen der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche, max. 0,4 der Grundstücksfläche (GRZ 0,4) betragen.

Die zulässige festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 +2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Die zulässige festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Erdüberdeckung muss dabei mindestens 0,4 m betragen.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)

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

Traufhöhe (TH):

Die Traufhöhe wird gemessen von der im zeichnerischen Teil eingetragenen Bezugshöhe (B) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH):

Die Firsthöhe wird gemessen von der im zeichnerischen Teil eingetragenen Bezugshöhe (B) bis zur Oberkante der Firstziegel bzw. zur Oberkante der Attika.

Im Einzelnen gelten folgende Beschränkungen für die Gebäudehöhen:

Dachform	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Satteldach	6,3 m	10,3 m
Walmdach	6,3 m	10,3 m
Krüppelwalmdach	6,3 m	10,3 m
Auf die Dachaufbautensatzung der Gemeinde Bondorf wird verwiesen. (Siehe auch nur 4.1.3 der örtlichen Bauvorschriften)		
Pulldach	6,3 m	9,5 m
Flachdach	6,3 m (Oberkante Attika)	6,3 m (Oberkante Attika)
Bei Flachdachgebäuden ist über Oberkante Attika ein drittes Geschoss zulässig. Das dritte Geschoss darf gemäß § 2 Abs. 6 LBO BW kein Vollgeschoss sein und eine maximale Höhe (OK Attika) von 9,5 m nicht überschreiten.		

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen von Ziff. 3.2.1 durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten gemäß § 5 (6) Nr. 1+2 LBO ist bis 0,5 m zulässig. Die Baugrenze zum Pflanzgebot PFG1 darf dabei nicht überschritten werden.

3.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für den gesamten Planbereich wird eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt; d.h. offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung auf 30,0 m Gebäudelänge. Es sind Einzel-, Doppel- Reihen- und Kettenhäuser zulässig.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB) (s. Eintrag im zeichnerischen Teil)

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

3.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze und Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist unverbindlich. Zweckbestimmung und Ausbauprofil werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

3.8 Entwässerungssystem (§ 9 (1) 20 BauGB)

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Auf die Entwässerungsplanung der Gauss Ingenieurtechnik GmbH v. 09.03.2022 wird verwiesen.

3.9 Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

In den im zeichnerischen Teil bezeichneten Bereichen im südlichen Teil des Plangebietes ist passiver Lärmschutz erforderlich. Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure vom 04.04.2018 wird verwiesen.

3.10 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

3.10.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Allgemeine Hinweise

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze). Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig. Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten. Die Pflanzliste mit klein-, mittel- und großkronigen Bäumen ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksfläche unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.10.2 Pflanzgebot Einzelbäume

Um den klimatischen und grünordnerischen Belangen gerecht zu werden, ist je Grundstück pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum (16/18 cm Stammumfang) zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzgebote können bei der Mindestanzahl mit verrechnet werden.
Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Es wird auf die klein- und mittelkronigen Arten der Vorschlagsliste zur Begrünung verwiesen (s. Nr. 3.10.4).
Feuerbrandgefährdete Gehölze und Bäume sind ausgeschlossen.

3.10.3 Pflanzgebot PFG1 „Ortsrandeingrünung“

Ziel ist es, das Baugebiet einzugrenzen und den Übergang zum Offenbereich zu gestalten. In den mit pfg 1 gekennzeichneten Bereichen ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan die Pflanzung auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen anzulegen. Die Anpflanzung erfolgt mit Sträuchern gemäß der Vorschlagsliste (Pflanzqualität 100-125 cm Höhe, Schwerpunkt beeren- und dornenreiche Gehölze aus der Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher / dienen

als Lebensraum für Vögel). Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm. Bestehende Gehölze sind soweit möglich zu erhalten und können mit verrechnet werden. Die Pflege der Wiese hat extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) zu erfolgen. Für die Ansaat ist eine artenreiche, standorttypische Wiesenmischung zu verwenden. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Die Leitungsrechte sind zu beachten.

3.10.4 Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher

Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus glabra)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)
Weide	(Salix, heimischen Arten)

Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)

Aktuelle Erkrankungen / mangelnde Resistenzen sind bei der Baumauswahl zu beachten (und zu vermeiden)

Auswahl an Streuobstsorten

Äpfel	Öhringer Blutstreifling Bittenfelder Kaiser Wilhelm Brettacher Hauxapfel Jakob Fischer und weitere lokale Sorten	Birnen	Champagner Bratbirne Gelbmöstler Grüne Jagdbirne Palmischbirne Stuttgarter Geißhirte Pastorenbirne Kirchensaller Samenbirne
Steinobst	Hauszwetsche Knorpelkirsche Dollenseppler Kirsche		

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen

Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelierbe	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewönl. Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)

Himbeere	(Rubus idaeus)	Hopfen	(Humulus lupulus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)		
Liguster	(Ligustrum vulgare)	<u>Selbstklimmer</u>	
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)	Efeu	(Hedera helix)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)	Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Hunds-Rose	(Rosa canina)	Wilder Wein	(Parthenocissus quinque.)

3.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§§ 9 (1) 26. und 126 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekommunikation, Stromversorgung und Breitbandkabel, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

3.12 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche für das Leitungsrecht (LR1) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bondorf für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten.

4. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Öhllisbrunnenweg" (§ 74 LBO u. § 9 (4) BauGB)

4.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 u. § 11 (2) LBO)

4.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind wie folgt auszuführen.

Zulässig sind die Dachformen Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 24 bis 48 Grad.

Zulässig ist die Dachform Pultdach mit einer Dachneigung von 5 bis 30 Grad.

Zulässig ist die Dachform Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 3 Grad.

Doppelhäuser, Reihen- u. Kettenhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind entweder mit Satteldach und einer Neigung von bis zu 25 Grad, Flachdach oder Pultdach und einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig.

4.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind bei Hauptgebäuden für geneigte Dächer rot bis rotbraune oder graue bis grauschwarze Materialien sowie auch Grasdächer. Unbeschichtete Metaldächer sind nicht zulässig.

Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke muss mindestens 10 cm betragen.

4.1.3 Dachaufbauten

Es kommt die Dachaufbautensatzung der Gemeinde Bondorf zur Anwendung.

4.1.4 Hauswände

Glänzende, reflektierende oder grelle Materialien sind zu vermeiden. Es wird empfohlen Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Wandöffnungen besitzen, mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.

4.2 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

4.5 Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Bei Doppelhäusern ist jede Teileinheit bei der Berechnung getrennt zu betrachten.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatz- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

5. **Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen** (§ 9 (6) BauGB)

5.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“ der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Vorgaben der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 sind zu beachten.

5.2 Bodenschutz

Durch planerische Maßnahmen, z. B. Anheben der Straßen- und Gebäudehöhen ist überschüssiger Bodenaushub möglichst zu vermeiden bzw. weitgehend zu reduzieren. Auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 zur Vermeidung von Bau- und Abbruchabfällen, Abs. 3 in Baugebieten und bei Bauvorhaben i. d. F. vom 31.12.2020 wird verwiesen. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen, in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern und z. B. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzutragen.

Böden in künftigen Grünflächen und Flächen für Regenwasserrückhaltung sind während des Baubetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingetretene Verdichtungen im

Bereich unbebauter Flächen sind nach dem Bauende zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden. Wird bei Bauarbeiten organoleptisch (geruchlich oder optisch) auffälliges Bodenmaterial angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - (Tel.: 07031/663-1710, Fax -1782, wwa@lrabb.de) zu benachrichtigen.

5.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper), welche im Plangebiet von quartärem Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte 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. 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. Lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

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

5.5 Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht

Auf den Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schmid, H. et al., 2012 - im Internet abrufbar) wird verwiesen.

5.6 Altlasten

Auf die orientierende Untergrunduntersuchung der HPS AG v. 24.11.2020 wird verwiesen. Im Untergrund des Altstandorts Öhlisbrunnenweg 17-19, Flurstücke 410 u. 412, insbesondere im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle und des Wasserbettenbaus, ist mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung sowie ggf. die materialspezifische Separierung und chargenweise Beprobung von Aushubmaterial vorzusehen.

5.7 Klimaschutz / Nutzung solarer Strahlungsenergie

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen sowie die ab Mai 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert Oktober 2021) wird hingewiesen.

5.8 Artenschutz

Die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.

Herrenberg, den 15.07.2022
Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich



Ingenieurbüro für Vermessung
Bauleitplanung in Geoinformation
Gillich + Semmelmann
Daimlerstr. 16 - 71083 Herrenberg
Tel: 07032/9166991 - Fax: 5696
www.gillich-semmelmann.de
mail@gillich-semmelmann.de

Ausfertigungsvermerk:

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in dem Beschluss vom . . . zum Ausdruck kommt, überein.

Bondorf, den . . .

(Bernd Dürr, Bürgermeister)