



# GEMEINDE HEININGEN

## BEBAUUNGSPLAN „Breite II, 3. Änderung“

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Erneuter Entwurf vom 21.02.2022

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	15.11.2021
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	15.11.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	29.11.2021 bis 30.12.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	19.11.2021
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:	21.02.2022
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB:	..... bis .....
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom:	.....
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	.....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Heiningen, den .....

.....  
Norbert Aufrecht  
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 21.02.2022



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Breite II, 3. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Breite II“, rechtskräftig seit 21.07.1977 (siehe Anlage), sind mit folgenden Änderungen und Ergänzungen Bestandteil des Bebauungsplans „Breite II, 3. Änderung“:

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Siehe Einschrieb im Plan.

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH - siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)) und ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.

Die Firsthöhe (FH max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert und gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die Traufhöhe (TH max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut und kann im Bereich von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten) unterbrochen werden.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Siehe Einschrieb im Plan.

Die angegebenen Gebäudehauptrichtungen sind einzuhalten.

Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäude- richtung abweichen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Breite II, 3. Änderung“ (nach § 74 LBO)

### **Rechtsgrundlagen:**

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans „Breite II“, rechtskräftig seit 21.07.1977 (siehe Anlage), sind **mit folgenden Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite II, 3. Änderung“:

### 2.1 Dachform § 74 (1) Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb im Plan.  
Dachaufbauten sind ~~nicht~~ zugelassen. Für freistehende Garagen und für Garagengruppen sind nur Flachdächer zulässig.  
Abweichend von der festgesetzten Dachform sind auch Pultdächer zulässig, wenn diese bei Gruppen mit mind. 3 Gebäuden zur Ausführung kommen.  
An Eckgrundstücken ist Walmdach zulässig (siehe Einschrieb im jeweiligen Bauschema).

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Breite II, 3. Änderung“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite II, 3. Änderung“

Es gelten die Hinweise zum Bebauungsplan „Breite II“, rechtskräftig seit 21.07.1977 (siehe Anlage) mit **folgenden Ergänzungen**:

1. Denkmalschutz:

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens:

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Entwässerung:

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

4. Baugrund:

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

5. Rodungszeitraum:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

6. Gestaltung der Außenanlagen:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

7. Artenschutz:

Bei Realisierung der Planung in Form eines Gebäudeabrisses und Neubaus kann es zum Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen. Es können z.B. Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen betroffen sein. Es wird deshalb dringend empfohlen, rechtzeitig vor Planung eines Abrisses (ca. 1 Jahr vorher) auf die untere Naturschutzbehörde zuzugehen und das notwendige Untersuchungsprogramm für etwaige Abriss- und Bauvorhaben abzustimmen.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird angeregt, dass auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert gelegt wird. Dies kann Störungen von Brutvögeln während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen. Es sollten ausschließlich warmweiße Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender und geschlossener Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden.

Weiterhin wird zum Schutz vor Vogelschlag angeregt, großflächige Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen und ohne Außenreflexion (Sog. Vogelschutzglas) zu versehen. Alternativ sollten Glaselemente verbaut werden, die keine Reflexion und eine Halbtransparent mit geringer Durchsicht aufweisen.