

**GEMEINDE HEININGEN**  
KREIS GÖPPINGEN



SATZUNGEN ÜBER:

- A) den Bebauungsplan „Breite III“
- B) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite III“

**Satzung vom 17.12.2012**

## A) Satzung über den Bebauungsplan „Breite III“

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) m. W. v. 01. Mai 1993
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986, 1190) m. W. v. 14.10.2011
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 17.12.2012 maßgebend.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom 17.12.2012
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 17.12.2012

Folgende Anlagen sind beigefügt, ohne Bestandteile der Bebauungsplan-Satzung zu sein:

Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom 17.12.2012
Begründung	in der Fassung vom 17.12.2012

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Breite III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Heiningen, den 17.12.2012

---

(Bürgermeister Aufrecht)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Breite III“ (nach § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

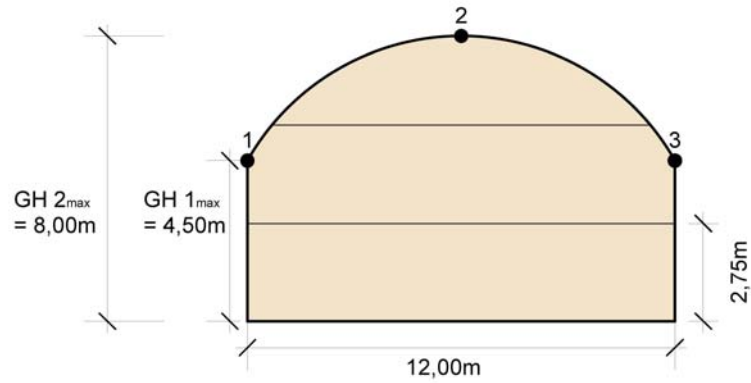
<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- § 4 (3) Nr. 4 BauNVO – Gartenbaubetriebe</li> <li>- § 4 (3) Nr. 5 BauNVO – Tankstellen</li> </ul>
-----------	---

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>				
z.B. 0,8	<p><b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>				
<p>GH 1<sub>max</sub> = z.B. 7,00 m</p> <p>GH 2<sub>max</sub> = z.B. 10,00 m</p>	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximalen Höhen der Gebäude werden durch eine Gebäudehöhe 1 (GH 1<sub>max</sub>) und eine Gebäudehöhe 2 (GH 2<sub>max</sub>) festgesetzt. Diese sind jeweils bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird für die Baufelder im zeichnerischen Teil festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Sie ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Diese kann von der BH um max. 0,3 Meter abweichen.</p> <p>Die Hüllkurve ergibt sich aus der maximalen Gebäudebreite, zwei vertikalen Begrenzungslinien (GH 1<sub>max</sub>, Punkte 1 und 3), der maximalen Gebäudehöhe (GH 2<sub>max</sub>, Punkt 2) in der Mitte der maximal zulässigen Gebäudebreite und einem Kreisbogen, der sich aus diesen drei Punkten ergibt. Innerhalb der Hüllkurve ergibt sich die maximale Ausdehnung des Gebäudes in Breite und Höhe.</p> <p>Die maximalen Gebäudebreiten betragen:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Baufelder A und C:</td> <td>12,0 Meter</td> </tr> <tr> <td>Baufelder B:</td> <td>14,0 Meter</td> </tr> </table> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe 2 (GH 2) wird durch den höchsten Punkt des Gebäudes gebildet. Die Hüllkurven sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Sie dürfen an keinem Punkt überschritten werden (Ausnahme Dachaufbauten).</p>	Baufelder A und C:	12,0 Meter	Baufelder B:	14,0 Meter
Baufelder A und C:	12,0 Meter				
Baufelder B:	14,0 Meter				

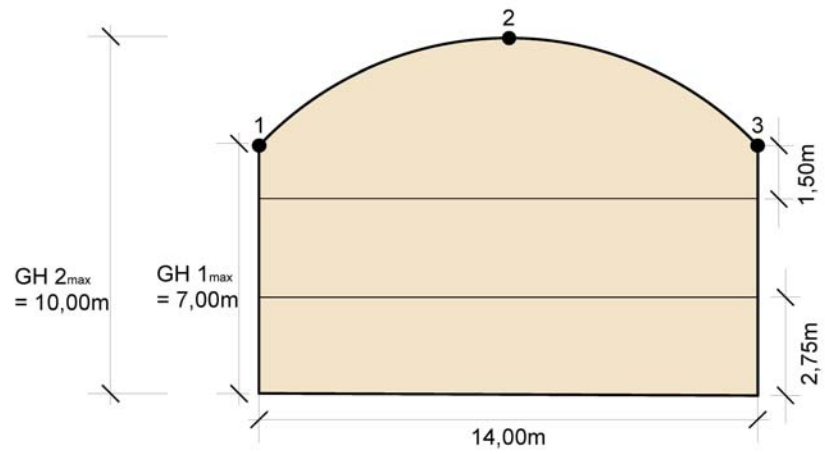
**Schemaschnitte Hüllkurven:**

Ordnungsbuchstaben A und C:



M 1 : 200

Ordnungsbuchstabe B:





M 1 : 200

**II**

**Zahl der Vollgeschosse**  
Siehe Planeinschrieb


**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p><u>Ordnungsbuchstabe A:</u></p> <p><b>Einzel- und Doppelhäuser</b></p> <p>Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>
	<p><u>Ordnungsbuchstabe B:</u></p> <p><b>Offene Bauweise</b></p>

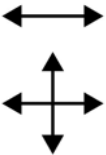
**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

**5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuderichtung</b></p> <p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p>
---	---

**6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Stellplätze und Garagen</b></p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Vor Garagen ist ein Abstand von 5,0 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p>
--	--


## 7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>
--	--

## 8. Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p><b>Maximale Zahl der Wohneinheiten</b></p> <p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) beträgt</p> <p><u>Ordnungsbuchstabe A:</u></p> <p>bei Einzelhäusern (E) = max. 2 WE  bei Doppelhäusern (D) = max. 2 WE pro Doppelhaushälfte, wobei für die Zweitwohnung nur eine maximale Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig ist.</p> <p><u>Ordnungsbuchstaben B und C:</u></p> <p>keine Beschränkung</p>
--	--

## 9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)


	<p><b>Zu- und Abfahrtsverbot</b></p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>
---	--

## 10. Niederspannungsfreileitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

	<p><b>Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen</b></p> <p>Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	--


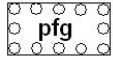

**11. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p><b>Leitungsrecht</b></p> <p>(siehe Planeinschrieb)</p> <p>LR 1 und LR 2 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für die Führung von Abwasserleitungen.</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) mit Ausnahme von offenen Stellplätzen nicht zulässig.</p>
---	---

**12. Pflanzgebote**

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

	<p><u>Einzelbäume öffentlich</u></p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig verschoben werden.</p>
	<p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Pro Grundstück ist 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste straßenseitig anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p><u>Pflanzgebotsfläche (pfg)</u></p> <p>Auf den Pflanzgebotsflächen sind 50 % der Fläche mit Gehölzpflanzungen aus ausschließlich standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p><u>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)</u></p> <p>Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zwei Vogelnisthilfen mit kleinem Einflugloch, zwei Vogelnisthilfen mit großem Einflugloch sowie zwei unterschiedlich gestaltete Fledermauskästen anzubringen (siehe Hinweise).</p> <p>Die Maßnahme ist zur Vermeidung eines Zugriffsverbotes für die betroffenen und relevanten höhlenbrütenden Vogelarten Haussperling, Star und Halsbandschnäpper sowie die Fledermausarten vor Rodung von Gehölzen/ Baubeginn (ohne „Time-Lag-Effekt“) durchzuführen und dauerhaft zu sichern.</p>

<u>Pflanzliste</u>	
<b>Laubbäume</b> , Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sobus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
<b>Obstbäume</b>	
<u>Äpfel</u>	
Bittenfelder, Bohnapfel, Berlepsch, Brettacher, Erbacher, Französische Goldrenette, Gewürzluiken, Gingener Luiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, James Grieve, Linsenhofer, Maunzenaofel, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Schwäbischer Rosenapfel.	
<u>Birnen</u>	
Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Palmischbirne, Pastorenbirne, Wildling von Einsiedeln.	
<u>Kirsche</u>	
Große Schwarze Knorpel, Büttner Rote Knorpel, Königskirsche, Hedelfinger Riesen, Schneider sp. Knorpel, Schattenmorelle, Beutelsbacher Rexelle.	
<u>Zwetschgen, Mirabellen, Reneklode</u>	
Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Haus-Zwetschge, Ontario Pflaume, Althans Reneklode, Grüne Reneklode, Nancy-Mirabelle.	
<u>Wildobstarten</u>	
Speierling, Eberesche, Holunder, Kornelkirsche, Felsenbirne, Holzapfel.	
<b>Sträucher</b> , Mindestqualität : 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus leavigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Acker-Rose, Kriechrose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



**13. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 (1) 26 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

	<p><b>Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</b></p> <p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p>
--	--

## **B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite III“**

### **Rechtsgrundlagen**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 Dienstrechtsreformgesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.12.2012 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite III“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Breite III“ deckungsgleich.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite III“ besteht aus folgenden Unterlagen:

I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 17.12.2012

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Heiningen, den 17.12.2012

---

(Bürgermeister Aufrecht)

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Breite III“

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform, Dachneigung</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u> Dachform und Dachneigung werden nicht festgesetzt. Es wird jedoch auf die Hüllkurve unter I.2 „Maß der baulichen Nutzung“ hingewiesen.</p> <p>Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung (DN) auszuführen.</p> <p><u>Hauptgebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze</u> Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u> Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Intensiv oder extensiv begrünte Dächer sind zulässig.</p> <p>Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u> Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Die Länge der Dachaufbauten darf zusammen 50% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p> <p>Anlagen zur Solarenergienutzung sind unabhängig von den Festsetzungen zu Dachaufbauten zulässig.</p>

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Erschließungsflächen</b></p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p>
	<p><b>Einfriedigungen und Stützmauern</b></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedigungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Fläche einzuhalten.</p> <p>Nicht eingegrünte Einfriedigungen wie Mauern und Zäune sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig.</p>
	<p><b>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</b></p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Stellplatzflächen und Abfallboxen sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen. Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu verwenden. Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume sind nicht zulässig.</p>

## 3. Stellplätze (§ 74 (2) LBO)

	<p><b>Stellplatzverpflichtung</b></p> <p>Pro Wohneinheit kleiner 50 m<sup>2</sup> ist mindestens 1,0 Stellplatz herzustellen, pro Wohneinheit größer 50 m<sup>2</sup> mindestens 1,5 Stellplätze.</p>
--	---

## 4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

	<p><b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b></p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,7 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p>
--	---

**5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) 2 LBO)

	Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen. Je 1 m <sup>2</sup> versiegelter Dachfläche sind mindestens 30 l Stauvolumen vorzusehen.
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Breite III“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite III“

#### 1. Denkmalschutz

Unmittelbar östlich des Baugebietes befindet sich die Wall-Graben-Anlage des mittelalterlichen Ortsetters. Es ist somit nicht auszuschließen, dass im Rahmen der geplanten Bodeneingriffe archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können.

Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor der Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-50318-0 oder 50318-17; 0173-9017764; r.rademacher@landkreisgoeppingen.de) und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Evtl. Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen.

#### 2. Grundwasserfreilegungen

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

Wird im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### 3. Bauantrag

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben (§ 3 (6) BauVorIVO).

Des Weiteren sind im Bauantrag die geplante Entwässerung sowie die voll- und teilversiegelten Flächen anzugeben und darzustellen.

#### 4. Regelung zum Schutz des Bodens

Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten.

#### 5. Rückstauenebene

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).

#### 6. Baugrunduntersuchungen

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen und eine Gründungsberatung in Anspruch zu nehmen.

#### 7. Hinweise zum Bauen im Posidonienschiefer

Feste Tonsteine des Posidonienschiefers, die im Baugebiet örtlich angetroffen wurden, bilden einen relativ hoch belastbaren, verformungsarmen Baugrund. Wird diesen Schichten des Posidonienschiefers durch eine Baumaßnahme die Möglichkeit gegeben, Feuchtigkeit zu verdunsten, so blättert der Schiefer in dünne Schichten auf. In den dabei entstehenden Fugen bilden sich bei der Verdunstung der Bodenfeuchtigkeit Gipskristalle. Durch Erwärmung des Bodens wird die Verdunstung und damit auch der Hebungprozess verstärkt.

Aus diesen Beobachtungen lassen sich planerische und konstruktive Maßnahmen zum Schutz gegen Baugrundhebungen im Posidonienschiefer ableiten, die im Wesentlichen darauf zielen, dass der Baugrund seine natürliche Feuchtigkeit weitgehend behält. Diese können im Zuge einer objektbezogenen Baugrund- und Gründungsberatung näher spezifiziert werden. Beim Bauen im Posidonienschiefer sind auch im Hinblick auf die Entwässerung und Abdichtung von Gebäuden Besonderheiten zu beachten, die eine objektbezogene geotechnische Beratung erfordern.

Bei der Verwertung des im Baugebiet anfallenden Erdaushubs im Gebiet des Posidonienschiefer und Jurensismergel, in dem von Natur aus ähnliche Schadstoffgehalte zu erwarten sind, gilt Folgendes: Eine erdbautechnische Verwertung (z.B. Lärmschutzwand, Straßenunterbau, Grabenverfüllung) des Unterbodens ist zulässig, auch ohne Abdichtung. Eine Verwertung in der durchwurzelbaren Bodenschicht ist möglich. Der Unterboden muss mit mindestens 30 cm Oberboden überdeckt werden. In Gebieten mit einer Lösslehmdecke über den Gesteinen des Posidonienschiefer oder Jurensismergel darf der Aushub aus dem Baugebiet nicht in der durchwurzelbaren Bodenschicht verwertet werden (§ 12 Abs. 10 BBodSchV).

Die Verwertung außerhalb des Gebietes des Posidonienschiefer oder Jurensismergel ist nur mit weiteren Einschränkungen möglich.

#### 8. Gründung/ Bemessungswasserstand

Der Abtrag von Gebäudelasten wird in Form einer vertieften Flachgründung im festen Tonstein empfohlen. Von einer konventionellen Flachgründung in den oberflächennahen, kompressiblen Schichten wird aufgrund zu erwartender Setzungen abgeraten. Dies kann allenfalls für untergeordnete, leichte und setzungsunempfindliche Bauteile erwogen werden, wobei jedoch bereits bei geringen Lasten mit Setzungen zu rechnen ist.

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit und Ergiebigkeit des oberen Grundwasserstockwerks, wird der Bemessungswasserstand in einem Niveau von 1 m unter Gelände-Oberkante (GOK) festgelegt. Erdberührte Bauteile unterhalb des Bemessungswasserstands sind gegen drückendes Wasser abzudichten. Für erdberührte Bauteile über dem Bemessungswasserstand ist eine Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit in Verbindung mit einer Drainage ausreichend. Aufgrund einer nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht auszuschließenden Betonaggressivität des Grundwassers empfehlen wir die Verwendung von sulfatbeständigem Beton für erdberührte Bauteile unterhalb des Bemessungswasserstands. Über dem Bemessungswasserstand liegt nicht betonaggressiver Boden vor.

Für Baumaßnahmen, die unter den Bemessungswasserstand reichen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

#### 9. Regenwasserzisternen

Beim Bau von Regenwasserzisternen ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen. Zisternen sind so herzustellen, dass sie bis auf Höhe des Bemessungswasserstands bzw. der Geländeoberkante dauerhaft (auch in entleertem Zustand) auftriebssicher sind.

Hierzu sind die Zisternen entweder entsprechend schwer zu bauen (z.B. ausreichend dicke Bodenplatte und Deckel) oder es ist eine ausreichende Erdüberdeckung (pro 1 m Zisternenhöhe mindestens 0,5 m Erdüberdeckung) bzw. ein Überstand der Bodenplatte vorzusehen. Die Alternative wäre eine Rückverankerung mit Dauer-Zugankern.

10. Erdwärme

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, die mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation) darf nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation in ca. 70 Metern Tiefe reichen.

11. Geländeveränderungen

Der Nachweis über Geländeveränderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

12. Hinweise für das Anbringen von Nistkästen

**Nistkästen für die Tiergruppe Vögel**

Nistkasten für kleinere höhlenbewohnende Vogelarten  
(Einflugloch mit Durchmesser von 26-34 mm)

Empfehlung:

Nisthöhlen der Firma Schwegler Modell 3SV oder vergleichbar, Aufhängung freihängend zur Abwehr von Katzen und Mardern, Material Holzbeton, Fluglochweite 34 mm. (auch geeignet für baumbewohnende Fledermäuse)

**Flachkästen für die Tiergruppe Fledermäuse**

universelle Fledermaushöhle

Empfehlung:

Fledermaushöhle der Firma Schwegler Modell 2F (universell) oder vergleichbar, Material Holzbeton. Sollte die Fledermaushöhle nach Jahren nicht besiedelt sein, (z.B. wegen nicht artgerechten Biotopstrukturen) kann diese in eine Vogelnisthöhle umgewandelt werden.

Die Ersatzquartiere müssen in südliche oder westliche Richtung ausgerichtet installiert werden, damit ausreichend Sonne das Quartier erwärmt. Zu beachten ist, dass die Ersatzquartiere in ausreichender Höhe (> 5 m) eingebaut werden, damit Störungen durch Fressfeinde oder den Menschen vermieden werden.

Wichtig ist außerdem, dass die Einflugöffnungen nicht am Abend durch geplante Wege- oder Hofbeleuchtung angestrahlt werden, sondern „unentdeckt“ bleiben und den Fledermäusen einen geschützten dunklen Ausflug bieten.

Materialkosten für die Kästen:

Der Preis für die Vogelnisthilfen und Fledermauskästen liegt bei ca. 25,00 € pro Stück.

Unterhaltung der Vogel- und Fledermauskästen:

Eine Reinigung der Vogelnistkästen und Fledermaushöhlen ist vor Beginn der nächsten Brutsaison der Vögel zum Ende des Winters (Ende Januar/Anfang Februar) jährlich durchzuführen. Hierzu sind Reste alter Nester und/oder Exkremente zu entfernen. Falls der Kasten extrem verschmutzt oder von Parasiten besetzt ist, sollte er mit Wasser ausgespült werden.



#### IV. VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan „Breite III“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite III“

- |     |   |                                      |
|-----|---|--------------------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss:  | 16.02.2009                           |
| 2.  | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:                         | vom 07.07.2010<br>bis zum 09.08.2010 |
| 3.  | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:   | vom 23.07.2010<br>bis zum 23.08.2010 |
| 4.  | Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:   | 14.11.2011                           |
| 5.  | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:   | 24.11.2011                           |
| 6.  | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:  | vom 01.12.2011<br>bis 13.01.2012     |
| 7.  | Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:          | 30.11.2011                           |
| 8.  | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB:  | 23.04.2012                           |
| 9.  | Erneuter Entwurfsbeschluss:   | 23.04.2012                           |
| 10. | Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB:   | vom 14.05.2012<br>bis 15.06.2012     |
| 11. | Informationsveranstaltung am  | 24.05.2012                           |
| 12. | Erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom: | 14.05.2012                           |
| 13. | Ergebnismitteilung nach § 3 Abs. 2 BauGB:   | 24.07.2012                           |
| 14. | Als Satzung beschlossen nach § 10 BauGB:  | 17.12.2012                           |
| 15. | Rechtskräftig durch Veröffentlichung im Amtsblatt nach § 10 BauGB:  | 10.01.2013                           |

## V. AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Breite III“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite III“

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

Heiningen, den

---

(Bürgermeister Aufrecht)

bekannt gemacht (§ 10 BauGB) am 10.01.2013

somit in Kraft getreten (§ 10 BauGB) am 10.01.2013

Gefertigt:

**mquadrat** Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger  
-Freier Stadtplaner-  
kommunikative Stadtentwicklung  
Hauptstraße 25 73087 Bad Boll  
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18  
kommunikative Stadtentwicklung

## **C) Begründung zum Bebauungsplan „Breite III“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite III“**

### **I. Planerfordernis**

Die Fläche Breite III befindet sich im Norden Heiningens, nördlich der Mörikestraße, südlich der Gartenstraße und westlich der Hauptstraße, angrenzend an die bestehende Bebauung der Hauffstraße und dem Bettina-von-Arnim-Weg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3,4 Hektar.

In der Gemeinde Heiningen wurde eine Gemeindeentwicklungsplanung erstellt. Im Zuge dieser wurde die Fläche Breite III überprüft. Ergebnis war, dass der Bereich als innerörtliche Nachverdichtung geeignet ist, um den örtlichen Bedarf an Wohnbauland zu decken.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und eine neue Bebauung verträglich in den Bestand einzufügen, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll für den Gesamtbereich verbindliches Planungsrecht schaffen, um die Erschließung und Bebauung zu ermöglichen.

### **II. Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) / Umweltbericht**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und ist allseitig von Bebauung umschlossen. Durch das Plangebiet wird die planungsrechtliche Lücke geschlossen. Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m<sup>2</sup>). Die zulässige überbaubare Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb des Schwellenwertes.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option wurde bewusst nicht wahrgenommen, da die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange bewusst frühzeitig in die Planung eingebunden und nicht ausgeschlossen werden sollten.

### **III. Übergeordnete Planungen**

Die Fläche „Breite III“ ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Voralb“ der Gemeinden Eschenbach und Heiningen als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit der beabsichtigten Zweckbestimmung. Dementsprechend kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **IV. Bestand**

### **1. Örtliche Gegebenheiten**

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Ein Teil der Fläche dient derzeit als Bolzplatz. Am östlichen Rand befindet sich zudem eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit altem, aber noch vitalem Baumbestand.

### **2. Schutzgebiete**

Außer dem Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“, welches im Norden von Heiningen unmittelbar an die Siedlungslage grenzt, sind keine Schutzausweisungen im näheren Umfeld des Planungsgebietes vorhanden. Im weiteren Umfeld befinden sich einige kartierte Biotope (§ 32 NatSchG).

### **3. Eigentum**

Die Flurstücke 666/1, 669/1 und 669/3 befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die übrigen Flurstücke im Besitz privater Eigentümer. Zur Neuordnung der Grundstücke ist eine Umlegung erforderlich. Diese wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

### **4. Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Mörikestraße. Diese führt in östlicher Richtung über die Hauptstraße (L1217) und in westlicher Richtung über die Bezgenrieter Straße (K1419) zum überörtlichen Verkehrsnetz.

### **5. Altlasten**

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

## 6. Artenschutz

Im zukünftigen Geltungsbereich werden im Rahmen der Flächenumwandlung Eingriffe in Biotope notwendig. Deshalb wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Hierfür wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen für die Tiergruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt.

Im Untersuchungsraum liegen folgende Habitatstrukturen vor:

- Acker- und Grünlandflächen, die den größten Teil des Gebietes einnehmen, ihre Bedeutung für die Tierwelt ist vergleichsweise gering
- Streuobstwiesen mit Bäumen mittleren bis hohen Alters und extensiv genutztem Grünland, von hoher potentieller Bedeutung wird ausgegangen
- randlich Kleinstrukturen wie Holzstapel, Gärten, Ruderalbereiche, Straßenbegleitgrün, Böschungsrän, Trittrassen, 1 Nebengebäude (Schuppen).

Aus planerischen Gründen ist eine komplette Inanspruchnahme der Streuobstfläche erforderlich. Dadurch ist mit dauerhaften Verlusten von Habitaten zu rechnen. Dabei kann es zu einem zumindest zeitweisen Lebensraumverlust von europäischen Vogelarten und Anhang-IV-Arten durch die Baumaßnahme kommen. Deshalb sind CEF-Maßnahmen erforderlich.

Da sich die Beeinträchtigungen auf Brutvögel und Fledermäuse beschränken (Verlust von Bäumen mit Höhlen und Nahrungshabitat), genügt es, für diese Artengruppen Maßnahmen zu ergreifen. In Frage kommen Ersatzbrutmöglichkeiten in Form von Vogelnistkästen sowie Fledermauskästen für Baumbewohner und synanthrope Arten. Hierfür werden die Aufhängung von zwei Vogelnisthilfen mit kleinem Einflugloch, zwei Vogelnisthilfen mit großem Einflugloch sowie zwei unterschiedlich gestaltete Fledermauskästen empfohlen. Die Maßnahme ist zur Vermeidung eines Zugriffsverbotes für die betroffenen und relevanten höhlenbrütenden Vogelarten Haussperling, Star und Halsbandschnäpper in räumlicher Nähe zum Eingriffsort vor Rodung von Gehölzen/ Baubeginn (ohne „Time-Lag-Effekt“) durchzuführen und dauerhaft zu sichern.

Als Ausgleichsmaßnahme ist zudem vorgesehen, den im Plangebiet überschüssigen Oberboden zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit auf Ackerflächen auf Heiningener Gemarkung aufzubringen.

## V. Planungsziele und Planungskonzeption

### 1. Bebauung

Der nördliche Teil Heiningens, in welchem sich das Gebiet „Breite III“ befindet, ist in einem orthogonalen Raster angelegt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten, soll dieses auch im neuen Baugebiet weitergeführt werden. Ein Abschnitt ist jedoch leicht aus der Hauptrichtung gedreht, um die Bebauung aufzulockern und das Erscheinungsbild so interessanter zu gestalten. Alle Gebäude verfügen somit über eine optimale Nord-Süd-Ausrichtung.

Damit sich die neue Bebauung gut in die bestehende Umgebung einfügt, soll sich die Gebäudetypologie im Großteil des Gebietes auf Einfamilien- und Doppelhäuser beschränken (Ordnungsbuchstabe A). Ausschließlich in einem Teil eines Baufeldes im Nordosten des Plangebietes sind zudem auch Reihenhäuser zulässig (Ordnungsbuchstabe C). Außerdem sind in einem Baufeld als Pendant zum „Haus der Breite“ auch größere Baukörper möglich (Ordnungsbuchstabe B). Um auf unterschiedliche Bedürfnisse eingehen zu können, werden Grundstücke unterschiedlicher Größe angeboten. Die Grundstücke der Einfamilienhäuser betragen dabei etwa 400 - 500 qm.

Die Flächen sind außerdem variabel gehalten, so dass je nach Bedarf verschiedene Grundstücksnutzungen möglich sind.

### 2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Nordwesten an die Hauffstraße und im Süden über zwei neue Straßen an die „Mörikestraße“ angebunden. Weitere Zu- und Abfahrten erfolgen über die „Hauptstraße“ südlich der Lebenshilfe an die Haupterschließungsstraße „Hauptstraße“ sowie im Bereich des Flurstückes 73/9 im Nordosten an die „Gartenstraße“. Entlang dieser beiden Anbindungen sind Gehwege vorgesehen, die in das Gebiet hineinführen.

Fußläufig erfolgen zudem Anbindungen im Nordwesten an den Bettina-von-Arnim-Weg und im Westen an den Eichendorffweg.

Innerhalb des Plangebietes wird der südliche Bauabschnitt von der Mörikestraße aus über eine neu zu bauende Ringstraße erschlossen. Die Straßen sind so gestaltet, dass sich kleine Quartiersplätze bilden. Im Norden wird die Hauffstraße weiter Richtung Osten geführt. Von hier erschließen zwei Stichstraßen in Nord-Süd-Richtung die übrige Bebauung des nördlichen Bauabschnitts. Von einem dieser Stiche führt wiederum ein Überlauf zum südlichen Bauabschnitt.

Die einzelnen Bauabschnitte sind somit unabhängig voneinander erschließbar, sie sind jedoch über Überläufe miteinander verbunden. Diese werden allerdings lediglich einspurig ausgebaut.

Um ein sicheres Wegenetz durch das Baugebiet zu gewährleisten, ist ein Gehweg in Ost-West-Richtung vorgesehen, der von der Hauptstraße im Osten des Gebietes bis zur öffentlichen Grünfläche durch das Baugebiet führt. In Nord-Süd-Richtung gibt es zum einen die Möglichkeit, über einen Fußweg in der Grünfläche oder über den Gehweg entlang der östlichen Straße in Nord-Süd-Richtung sicher zur Mörikestraße zu gelangen.

Öffentliche Parkplätze werden auf den Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Mörikestraße soll im Zuge der Neubebauung ausgebaut und umgestaltet werden.

### 3. Grünstruktur

An der Stelle der derzeit als Bolzplatz genutzten Fläche soll wieder eine Grünanlage mit integrierter Spielfläche entstehen. Diese wird sich von Norden nach Süden durch das Baugebiet ziehen und kann als Treffpunkt und Aufenthaltsort sowie als Ort zum Spielen dienen. Auf den öffentlichen Grünflächen, entlang der Straßen sowie auf privaten Grundstücken sind zahlreiche Bäume zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.

### 4. Abschnittsweise Erschließung

Das gesamte Baugebiet hat eine Größe von ca. 3,4 Hektar. Aufgrund der demographischen Entwicklung und der etwas rückläufigen Baukonjunktur erscheint die Fläche zu groß für die Deckung des mittelfristigen Bedarfs. Es sollte daher eine abschnittsweise Erschließung angestrebt werden. Aus diesem Grund ist das Baugebiet in zwei Bauabschnitte aufgeteilt, die unabhängig voneinander erschlossen werden können. Der südliche Teil soll dabei zuerst bebaut werden.

### 5. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt gemäß AKP im Mischsystem.

### 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden. Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig, da sie dem geplanten Charakter des Gebiets entgegenstehen.

#### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe und –breite wird dabei durch die Hüllkurven definiert.

#### 6.3 Bauweise

Im Großteil des Bebauungsplangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Ordnungsbuchstabe A), lediglich in zwei Baufeldern (Ordnungsbuchstaben B und C) ist ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt, um in diesen Bereichen über einen größeren Spielraum zu verfügen.

#### 6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Im überwiegenden Teil der Grundstücke ist eine Stellung der baulichen Anlagen in Ost-West-Ausrichtung vorgegeben, da die Gebäude somit über eine optimale Ausrichtung verfügen. Lediglich in dem größeren Baufeld wird die Stellung der baulichen Anlagen durch wahlweise Gebäuderichtungen bestimmt. Durch diese Festsetzung wird dem jeweiligen Planer und Architekten möglichst viel Planungsfreiheit gegeben, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

#### 6.5 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigung der durchgrüneten Gebäudefreiflächen sowie des Verkehrsraums.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, da durch diese die Freizonen zwischen der Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Auf eine Reglementierung bezüglich des Standorts von Stellplätzen soll deshalb bewusst verzichtet werden, um den Bauherren möglichst viel Freiheit zu bieten, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

Vor Garagen ist ein Abstand von 5,0 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, um eine Aufstellung von PKW vor den Garagen zu gewährleisten. Hierdurch entsteht vor den Garagen ein weiterer nicht überdachter Stellplatz. Außerdem engen die Anlagen den Straßenraum nicht optisch ein und gewährleisten einen Sicherheitsraum.

#### 6.6 Nebenanlagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufer zu verhindern, wird die zulässige Anzahl und Größe pro Grundstück beschränkt.

Durch die Festsetzung, dass Gebäude als Nebenanlagen einen Abstand von mind. 2 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu Nachbargrundstücken einhalten müssen, wird der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt und die Auswirkungen für die Nachbarschaft minimiert.

#### 6.7 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Großteil des Gebietes ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohneinheiten festgesetzt, um bewusst den Charakter des Einfamilien- bzw. Doppelhauses zu erhalten. Bei Doppelhäusern ist für die Zweitwohnung nur eine maximale Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig, um die Verdichtung im Plangebiet verträglich zu gestalten. Der Bestandscharakter der angrenzenden Bebauung wird dabei berücksichtigt und im Gebiet fortgeführt.

In dem größeren Baufeld wird auf eine Beschränkung der Wohneinheiten verzichtet, um in diesem Bereich eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Diese ist an der Stelle städtebaulich erwünscht.



#### 6.8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Erscheinungsbild des geplanten Gebietes massiv beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

#### 6.9 Leitungsrecht

Im nordwestlichen und östlichen Bereich des Plangebiets bestehen Entwässerungskanäle. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht möglich. Aus diesem Grund werden Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen, welche die Korridore der Kanäle von Bebauung freihalten.

#### 6.10 Pflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grundstücken

Um den Straßenraum zu durchgrünen, sollen entlang der Straßen an dem im Plan eingetragenen Standorten Bäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

#### 6.11 Pflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken

Das Gebiet soll durchgrünt werden. Dazu ist je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Um eine ortsbildgerechte Bepflanzung zu schaffen, sind Bäume aus der Pflanzliste zu verwenden. Über ein attraktives Ortsbild hinaus wird so auch eine ökologisch wertige und standortgerechte Begrünung gewährleistet.

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

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zwei Vogelnisthilfen mit kleinem Einflugloch, zwei Vogelnisthilfen mit großem Einflugloch sowie zwei unterschiedlich gestaltete Fledermauskästen anzubringen

Die Maßnahme ist zur Vermeidung eines Zugriffsverbotes für die betroffenen und relevanten höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäuse vor Rodung von Gehölzen/ Baubeginn (ohne „Time-Lag-Effekt“) durchzuführen und dauerhaft zu sichern.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

### 7.1 Dachform, Dachneigung

Grundsätzlich ist die Dachform frei wählbar. Für die Hauptgebäude werden jedoch Hüllkurven definiert. Diese dürfen durch das Hauptgebäude nicht überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird den Bauherren und Architekten größtmögliche Planungsfreiheit gegeben.

Um trotz der möglichen Vielfalt an Dachformen ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit einheitlicher Dachform und Dachneigung (DN) auszuführen.

Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Durch die Begrünung von Flachdächern kann so mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

### 7.2 Dacheindeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für Dächer der Hauptgebäude nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Eine intensive oder extensive Begrünung von Dächern ist jedoch zulässig. Dadurch wird der Flächenversiegelung entgegengewirkt, da begrünte Dächer zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Kreislauf beitragen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

### 7.3 Erschließungsflächen

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).

### 7.4 Einfriedigungen und Stützmauern

Um einen geordneten Straßenraum zu erzielen, werden nicht eingegrünte Einfriedigungen wie Mauern und Zäune sowie Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in ihrer Höhe auf 1,0 m beschränkt und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### 7.5 Stellplatzverpflichtung

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sollen in weiten Teilen von Parkierung auf den Straßenverkehrsflächen freigehalten werden. Die vorgesehenen öffentlichen Parkierungsflächen sollen vorwiegend dem zeitweiligen Mehrbedarf (z.B. Besucher) des Gebietes dienen. Aus diesem Grund ist die zu erstellende Anzahl an Stellplätzen je Wohneinheit größer 50 m<sup>2</sup> auf 1,5 erhöht. Somit sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

### 7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten, wird die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) festgesetzt. Hierbei sind je 1 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche mindestens 30 l Stauvolumen vorzusehen.

## VI. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,4 ha.

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>34.420 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	6.493 m <sup>2</sup>	19 %
Öffentliche Grünfläche	1.258 m <sup>2</sup>	4 %
Versorgungsfläche	34 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Wohngebietsfläche</b>	<b>26.635 m<sup>2</sup></b>	<b>77 %</b>

Gefertigt:


**Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger**  
 -Freier Stadtplaner-  
**mquadrat** - kommunikative Stadtentwicklung  
 Hauptstraße 25 73087 Bad Boll  
 T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18  
 kommunikative Stadtentwicklung