



# GEMEINDE HEININGEN

## BEBAUUNGSPLAN „Weingärten“ - 7. Änderung

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### ENTWURF

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	.....
Feststellung des Entwurfes und Veröffentlichungsbeschluss:	.....
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	.....
Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	..... bis .....
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 .....

.....  
Matthias Kreuzinger  
(Bürgermeister)

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

---

**Plandatum: 06.11.2024**



**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 „Weingärten“ - 7. Änderung (nach § 9 BauGB)

### **Rechtsgrundlagen:**

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weingärten“ bleiben unverändert:

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Weingärten“ - 7. Änderung (nach § 74 LBO)

### **Rechtsgrundlagen:**

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weingärten“ werden folgendermaßen geändert:

(...)

7. ~~Als Dachform wird das Satteldach mit ca. 30° Neigung vorgeschrieben.~~

Als Dachform werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 – 35° vorgeschrieben.

(...)

11. ~~Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind als Holzzäune oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter 10 cm hohen Steineinfassungen herzustellen. Die gesamte Höhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht überschreiten.~~

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Fläche einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden im Anschluss an straßenbegleitende Fußwege.

Nicht eingegrünte, tote Einfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig.

(...)

13. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei entstehenden Bruchzahlen ist aufzurunden.

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Weingärten“ - 7. Änderung  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an den mittelalterlichen Ortsetters an bzw. greift in diesen ein. Es ist in diesen Bereichen somit nicht auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen 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 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.

Auch darüber hinaus ist nicht 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 und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 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. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

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.

Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss gemäß § 20 DSchG die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Evtl. Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen. Sämtliche dabei anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Bodenschutz:

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 abzuschieben. 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.

Nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub der Verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs.2 LKreiWiG).

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. Geotechnik:

Im Zuge weiterer Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro 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. Verbot Schottergärten:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und Naturschutzgesetz 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.

## **IV. BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Weingärten“ - 7. Änderung  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### **1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Bebauung entlang und zwischen der Oberen Weingartenstraße und der Unteren Weingartenstraße wird durch den Bebauungsplan „Weingärten“ (mit diversen Änderungen und Erweiterungen) und zugehörigen örtlichen Bauvorschriften geregelt.

In jüngster Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplan zu Einfriedungen von den Bauherrn als zu eng angesehen wurden.

Durch das vorliegenden Verfahren sollen die Regelungen bezüglich der Einfriedungen gelockert werden.

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans „Weingärten“ wurde die Regelung zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen präzisiert und der Gestaltungsspielraum erweitert. Dies soll nun auch für das restliche Plangebiet umgesetzt werden.

Um den öffentlichen Straßenraum von ruhenden Verkehr zu entlasten soll die Stellplatzverpflichtung erhöht werden.

Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Übergeordnete Planungen**

Im bestehenden Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Voralb sind die Flächen des Plangebiets als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Weingärten“ aus dem Jahr 1964 mit Änderungen.

Östlich grenzt der Bebauungsplan „Untere Weingartenstraße Ostteil“ aus dem Jahr 1967 an.

### **4. Lage/Abgrenzung des Plangebiets**

Das Gebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde südlich des Gewanns Weingärten.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Hauptstraße begrenzt und umfasst die Bebauung entlang und zwischen der Oberen Weingartenstraße und der Unteren Weingartenstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung.

### **5. Aufstellung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren**

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben vorbereitet oder begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird somit im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

## 6. Festsetzungen / Regelungen

Die Bauordnungsrechtlichen Regelungen bezüglich Einfriedungen werden gelockert. So sind tote und nicht eingegrünte Einfriedungen künftig bis zu 1,5 m Höhe zulässig (bisher 1,2 m).

Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten um den öffentlichen Verkehrsraum nicht zu sehr zu bedrängen und einzunengen. Entlang öffentlicher Fußwege können Ausnahmen zugelassen werden, da hier durch den Fußweg bereits der Straßenraum entlastet ist.

Die Zulässigkeit der Dachform wird auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°-35° erweitert. Hierdurch wird ein größerer Gestaltungsspielraum ermöglicht, ohne dabei das vorhandene Ortsbild zu beeinträchtigen.

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Deshalb wird im Zuge der vorliegenden Änderungen gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und die erforderliche Stellplatzanzahl auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Regelungen werden unverändert beibehalten.

## 7. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich.

Die Auswirkung der Planung besteht im Wesentlichen darin, dass Einfriedungen in geringfügig größeren Umfang zugelassen werden können und bei der Wahl der Dachform und Dachneigung ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt wird.

Bei den vorliegenden Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt erkennbar.

## 8. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 99.170 m<sup>2</sup> (ca. 9,92 ha).

06.11.2024



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