



**GEMEINDE SIMMOZHEIM**

**LANDKREIS CALW**

**BEBAUUNGSPLAN**

**“ORTSMITTE SCHILLERAREAL”**

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**

**GEM. § 13A BAUGB**

**SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZU DEN**

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**TEXTTEIL, ENTWURF**

**vom 22.11.2021**

Die Gemeinde Simmozheim im Landkreis Calw beschließt auf der Grundlage der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 14.6.2021 (BGBl. I S.1802) und auf der Grundlage des § 74 (7) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020 (GBl. S. 910)
- der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in der Fassung vom 28.05.2015, zuletzt geändert am 23.09.2020 (GABl. 2020, S.698)

die folgende Satzung für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

## **„ORTSMITTE SCHILLERAREAL“**

per Satzungsbeschluss am XX.XX.XXXX.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung des Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Ortsmitte Schillerareal“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 0,93 ha.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans „Ortsmitte Schillerareal“ sind der zeichnerische Teil im Maßstab 1:500 sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

Als Anlage ist dem Bebauungsplan eine Begründung nach § 2a BauGB beigelegt. Dieser ist als gesonderter Bestandteil der Bericht „Umweltbelange“ nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB angelegt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Simmozheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stefan Feigl, Bürgermeister

## **BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE SCHILLERAREAL“ TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM ENTWURF**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**

##### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)**

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

##### **1.1.2 Mischgebiet (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6 BauNVO)**

Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

##### **1.1.3 Sondergebiet Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

Die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichneten Bereichen werden als Sondergebiet Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen festgesetzt. Zulässig ist nur die Errichtung von Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen einschließlich zugehöriger sowie ergänzender Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke.

##### **1.1.4 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**

- a) Für die Fläche Gemeinbedarf GEM 1 wird die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertageseinrichtung“ festgesetzt. Sie dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung sowie der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen für soziale Zwecke einschließlich erforderlicher weiterer Einrich-

tungen für Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume. Zulässig in diesem Bereich ist auch die Wohnnutzung.

- b) Für die Fläche Gemeinbedarf GEM 2 wird die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Bürgerzentrum“ festgesetzt. Sie dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Bibliothek/ Mediathek und einem Bürgersaal sowie ergänzenden Einrichtungen für Bildung, soziale und kulturelle Zwecke und für Gastronomie einschließlich erforderlicher weiterer Einrichtungen für Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume.
- c) Für die Fläche Gemeinbedarf GEM 3 wird die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen – Rathaus“ festgesetzt. Sie dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für die Gemeindeverwaltung sowie ergänzenden Einrichtungen für soziale Zwecke einschließlich erforderlicher weiterer Einrichtungen für Lager- und Nebenräume. Zulässig in diesem Bereich sind auch Räume für Wohn-, Geschäfts- und Büronutzung sowie für freie Berufe.
- d) Für die Fläche Gemeinbedarf GEM 4 wird die Zweckbestimmung „Fläche für die Nutzung zu kirchlichen Zwecken“ festgesetzt. Sie dient der Erschließung der angrenzenden Kirche und des Friedhofs.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

- a) Für den in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereich wird die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- b) Für den in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereich wird die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- c) Für den in der Planzeichnung mit GEM 1 gekennzeichneten Bereich wird die Grundflächenzahl 0,5 festgesetzt. Für den mit GEM 3 gekennzeichneten Bereich wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Für die mit SO und GEM 2 gekennzeichneten Bereiche wird die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. § 20 Bau NVO)**

- a) Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ). Für die in der Planzeichnung mit WA, MI sowie mit GEM 1 und GEM 3 gekennzeichneten Bereiche wird die Geschossflächenzahl 1,2 festgesetzt. Für den mit SO 2 gekennzeichneten Bereich wird die Geschossflächenzahl mit 2,0 festgesetzt. Für die mit SO 1 und GEM 2 gekennzeichneten Bereiche wird die Geschossflächenzahl 2,4 festgesetzt.

- b) Die Zahl der Vollgeschosse wird für die in der Planzeichnung mit GEM 1, GEM 3, WA und MI bezeichneten Bereiche auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Für die mit SO und GEM 2 gekennzeichneten Bereiche ist eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt.

### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. § 18 Bau NVO)**

- a) Zur Begrenzung der Höhe der Hauptgebäude werden durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Höhen sind in Meter über NN angegeben.
- b) Im Bereich GEM 2 ist eine Überschreitung der Traufhöhe für über die östliche, zum Platz hin gelegene Baulinie auskragende, geschlossene Bauteile von bis zu maximal 1,0 m zulässig.
- c) Für Pultdächer in dem mit GEM 3 gekennzeichneten Bereich gilt das Maß der maximalen Firsthöhe für die erhöhte Wandseite. Für Flachdächer in dem Bereich GEM 3 errechnet sich die maximale Gebäudehöhe aus der im zeichnerischen Teil angegebenen Firsthöhe in NN abzüglich 0,5 m.
- d) Die Höhe der Nebenanlagen im Bereich GEM 2 ist auf maximal 485,90 m über NN festgesetzt.
- e) Die Höhe von Garagen oder Überdachungen von Stellplätzen ist im Bereich WA auf maximal 482,85 m über NN festgelegt.

### **1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)**

- a) Die unterschiedlichen Festsetzungen auf den Baugrundstücken zur „offenen Bauweise“ gem. § 22 (2) BauNVO und zur „abweichenden Bauweise“ gem. § 22 (4) BauNVO sind im zeichnerischen Teil eingetragen und in den Absätzen b) bis f) beschrieben.
- b) In dem mit SO 1 gekennzeichneten Bereich ist eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. Bauliche Anlagen in diesem Bereich müssen im Erdgeschoss zwingend mit einem Zwischenbau an die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete südöstliche Grundstücksgrenze ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand angebaut werden. Für den Zwischenbau ist eine Breite von 5,0 m festgesetzt, eine maximale Höhe von 4,0 m darf nicht überschritten werden. Die darüber liegenden Geschosse müssen einen Abstand von 5,0 m einhalten.
- c) In dem mit GEM 2 gekennzeichneten Bereich ist eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Bauliche Anlagen in diesem Bereich müssen an die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete nordwestliche Grundstücksgrenze ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand angebaut werden.
- d) In dem mit SO 2 gekennzeichneten Bereich ist eine abweichende Bauweise (a3) festgesetzt. Bauliche Anlagen in diesem Bereich dürfen an die südöstliche Grundstücksgrenze ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand angebaut werden.
- e) In dem mit MI gekennzeichneten Bereich ist eine abweichende Bauweise (a4) festgesetzt. Bauliche Anlagen in diesem Bereich dürfen an die südöstliche Grundstücksgrenze ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand angebaut werden.
- f) In den Bereichen GEM 1, GEM 3 und WA ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

#### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

In den Bereichen GEM 1, GEM 2, MI und SO sind bauliche Anlagen mit Satteldächern gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2, 4 und 22 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch in der Planzeichnung eingetragene Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO sowie eingetragene Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO bestimmt.
- b) Im Bereich GEM 2 ist eine Überschreitung der östlichen, zum Platz hin gelegenen Baulinie in den Obergeschossen von bis zu maximal 1,0 m für auskragende, geschlossene Bauteile zulässig.
- c) Im Bereich GEM 1 ist eine Überschreitung der zum Platz gelegenen Baulinie für Vordächer des Erdgeschosses bis zu maximal 2,50 m zulässig.
- d) Im Bereich SO 1 ist eine Überschreitung der nach Süden, zum Platz hin gelegenen Baulinie bis zu maximal 1,0 m für Balkone zulässig.
- e) Im Bereich SO 2 ist eine Überschreitung der nach Süden hin gelegenen Baugrenze bis zu maximal 1,0 m für Balkone zulässig.
- f) Im Bereich MI ist eine Überschreitung der nach Süden hin gelegenen Baugrenze bis zu maximal 0,5 m für Vorbauten bis max. 6 m Breite zulässig.
- g) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im zeichnerischen Teil dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- h) Nebenanlagen im Gebiet SO 2 sind im dafür gekennzeichneten Bereich nur unterirdisch zulässig.

#### **1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 BauNVO)**

- a) Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GaVO) und Tiefgaragen sind in den mit WA, MI und GEM 3 gekennzeichneten Gebieten nur auf den im zeichnerischen Teil dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind in diesen Bereichen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) In den mit GEM 1, GEM 2, SO 1 und SO 2 gekennzeichneten Gebieten sind oberhalb der Geländeoberfläche Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Carports (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GaVO) unzulässig.

### **1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind die Verkehrsflächen jeweils mit ihrer Zweckbestimmung differenziert festgesetzt.

- a) Die Zufahrt zum Gebäude Hauffstraße 4/1 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ festgesetzt.
- b) Der Bereich zwischen der Anliegerstraße im Westen und der Hauptstraße im Osten wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich Dorfplatz“ festgesetzt.
- c) Die Fläche südlich der Aussegnungshalle wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkierungsfläche“ festgesetzt.
- d) Pflanzflächen für Bäume im öffentlichen Straßenraum und zur Eingrünung öffentlicher Stellplätze sind Verkehrsgrünflächen.

### **1.8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen und Flächen für Leitungs- und Gehrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)**

- a) Sämtliche innerhalb des Planungsgebiets verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- b) Auf den im zeichnerischen Teil entsprechend dargestellten Bereichen sind Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.
- c) Auf dem im zeichnerischen Teil dargestellten Bereich GEM 4 ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### **1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**

- a) Das erforderliche dezentrale Rückhaltevolumen zur Erfüllung des Ausgleichs der Wasserführung ist auf den Grundstücken in den Bereichen MI und GEM 2 sicherzustellen. Ab- und Überläufe der Regenwassersysteme in diesem Bereich sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- b) Für die Bereiche SO 1, SO 2, GEM 1 steht ein zentrales Regenrückhaltevolumen zur Verfügung. Ab- und Überläufe des zentralen Regenrückhaltevolumens sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

### **1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

- a) Die nördlich an die Baugebiete SO 1 und GEM 2 angrenzenden öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.
- b) Die südlich an den Friedhof angrenzende und nördlich der Parkanlage gelegene öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Friedhofserweiterung“ festgesetzt.

**1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- a) Die Befestigung von öffentlichen Parkplätzen sowie Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge sind soweit möglich wasser-durchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen). Der Unterbau ist insoweit ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.
- b) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg nicht zulässig.

**1.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB)**

- a) Pflanzung von Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen bzw. Verkehrsgrün (Pflanzgebot): Baumpflanzungen sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil vorzunehmen, wobei die Standorte um jeweils bis zu 5 m verschoben werden können. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des jeweiligen Bauabschnitts herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- b) Pflanzung von Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ (Pflanzgebot): Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind insgesamt mindestens 7 heimische standortgerechte Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen. Abweichungen der in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind zulässig. Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Einzelbäume ist verbindlich.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des jeweiligen Bauabschnitts herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- c) Pflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche „Friedhofserweiterung“ (Pflanzgebot): Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhofserweiterung sind insgesamt mindestens 3 heimische standortgerechte Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen. Abweichungen der in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind zulässig. Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Einzelbäume ist verbindlich.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des jeweiligen Bauabschnitts herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- d) Pflanzung von Bäumen auf privaten Grünflächen (Pflanzgebot): Baumpflanzungen sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil vorzunehmen, wobei die Standorte um jeweils bis zu 5 m verschoben werden können. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des jeweiligen Bauabschnitts herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



- e) Erhaltung bestehender Bäume (Pflanzbindung):  
Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

**1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit der Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Für öffentliche Verkehrsflächen evtl. erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rabattensteinen, Fundamente), die auf private Grundstücksflächen übergreifen, sind zu dulden.

**1.14 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**

Die Höhenlage von Wohngebäuden ist durch die Festsetzung der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (OK EFH), bezogen auf Einzelgrundstücke, im Lageplan eingetragen.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -**

### **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO)**

#### **2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

- a) Die Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen von Hauptgebäuden erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil. Unterschiedliche Dachneigungen am gleichen Gebäude sind zulässig, wobei für untergeordnete Dachflächen (z.B. Windfang, Vordächer) Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigungen zulässig sind. Dächer von Garagen oder überdachten Pkw-Stellplätzen sind mit flachen oder flachgeneigten Dachflächen bis 4° Dachneigung zu versehen.
- b) Nicht zugelassen sind grundsätzlich bei allen Gebäuden Dachdeckungsmaterialien, die das Niederschlagswasser belasten (z.B. unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei). Für Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von mehr als 4° sind als Dachbekleidung nur Produkte mit matten Oberflächen in Naturtönen bzw. Schwarz zulässig.
- c) Dächer von Hauptgebäuden sowie von überdachten Pkw-Stellplätzen mit flachen oder flachgeneigten Dachflächen bis 4° Dachneigung sind, soweit sie nicht als Terrassen ausgebildet sind, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Zum Schutz von Fauna und Flora dürfen zur Herstellung wurzel-/rhizomfester Dachabdichtungen keine Polymerbitumen-Dichtungsbahnen mit zugesetzten Herbiziden verwendet werden.  
Bei Hauptgebäuden und überdachten Pkw-Stellplätzen muss die Substratstärke mindestens 10 cm betragen.
- d) Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen als Einzelgaube bzw. Zwerchhaus 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. 2/3 der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben und zum Ortgang wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt. Zum Dorfplatz orientierte Dachgauben sind unzulässig.
- e) Balkone dürfen zum Dorfplatz hin maximal 1,00 m auskragen.
- f) Bei der Fassadengestaltung sind die Farbtöne der Fassaden durch Beimengungen von z.B. Grau bzw. Schwarz, Ocker, Braun, Umbra zu brechen um grelle Farbtöne zu vermeiden.
- g) Außenliegende Schornsteine aus Edelstahl an der Fassade sind nicht zulässig.

#### **2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen, auch Hinweis- und Firmenschilder, sind bis 1 m<sup>2</sup> Größe, unbeleuchtet und ausschließlich auf dem Betriebsgrundstück bzw. an der Stätte der Leistung zulässig, Leuchtreklame und Automaten sind unzulässig.

#### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedung (§ 74 (1) 3, (3) 2 und § 9 (1) LBO)**

- a) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind auf der Grundlage von § 9 (1) LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Dabei sind heimische, standortgerechte Gehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu bevorzugen.

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden–Württemberg zu beachten.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- b) Die Anlage einer einseitigen, monotonen oder flächigen Gestaltung der Gartenflächen außerhalb von Überdachungen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen ist unzulässig.
- c) Einfriedungen entlang des Dorfplatzes und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Einfriedungen entlang der anderen Flächen sind für Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m, für Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Für sonstige Einfriedungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts BW zu beachten.
- d) Auf folgende grünordnerische Maßnahmen wird hingewiesen:
  - Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden–Württemberg zu beachten.
  - Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

#### **2.4 Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Die Verwendung von Außenantennen ist mit Ausnahme von Stabantennen für das öffentliche WLAN innerhalb des Planungsgebiets unzulässig.

#### **2.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)**

- a) Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen innerhalb der Bereiche MI, WA, GEM 1 wird gem. § 37 (1) LBO auf 1 Stellplatz je Wohnung festgesetzt.
- b) Im Gebiet SO2 sind pro Wohneinheit 0,5 Stellplätze herzustellen.
- c) Für alle anderen Nutzungen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.05.2015, geändert am 23.09.2020, in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.
- d) Ergibt sich bei der Stellplatzberechnung für ein Gebäude eine notwendige Stellplatzanzahl mit Dezimalstelle, wird die Stellplatzanzahl abgerundet.

#### **2.6 Niederschlags-und Oberflächenwasser (§ 74 (3) 2 LBO)**

- a) Als dezentrales Regenrückhaltevolumen ist in den Bereichen MI und GEM 2 ein Volumen von 28 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitzustellen. Das Volumen kann durch Rasen-/Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder mittels einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Die abflusswirksame Fläche ergibt sich aus der Summe der Einzelflächen multipliziert mit dem jeweiligen Abflussbeiwert. Die Verwendung von durchlässigen Materialien führt

zur Reduzierung des Abflussbeiwerts und somit zur Reduzierung der abflusswirksamen Fläche. Die DIN1986-100 ist zu beachten.

Ab- und Überläufe der Regenwassersysteme in den Bereichen MI und GEM 2 sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen und mit einer Rückstauklappe zu sichern. Der Systemablauf zur Entleerung des Rückhaltevolumens muss auf 0,004l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche gedrosselt werden, und eine Entleerung muss innerhalb von 72 Stunden gewährleistet sein, sodass das Volumen für nachfolgende Regenereignisse wieder vollständig zur Verfügung steht. Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltemaßnahmen vorhanden) zu vermeiden.

- b) Die Gebäude der Bereiche SO1, SO 2, GEM 1 sind an das zur Verfügung stehende zentrale Regenrückhaltevolumen anzuschließen, das den unter 2.6 a) geforderten Dimensionierungen entspricht.  
Ab- und Überläufe des zentralen Regenrückhaltevolumens sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Eine Drosselung erfolgt nach dem zentralen Regenrückhaltevolumen.

## **2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB) SOWIE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **3.1 Hinweise zu Baugrundeigenschaften/ Geotechnik**

Das Planungsgebiet liegt nach DIN 4149:2005-04 und der entsprechenden regionalen Karte der Erdbebenzonen, hier für Baden-Württemberg, in Erdbebenzone 1. Die hier maßgebende Untergrundklasse ist R, die Baugrundklasse ist A. Für einen Nachweis des Lastfalls Erdbeben können für die Untergrundverhältnisse „A-R“ die entsprechenden Parameter des horizontalen und vertikalen Antwortspektrums aus DIN 4149:2005-04 entnommen werden.

Eine Luftbildauswertung des Entwicklungsbereichs der Luftbildauswertung LBA GmbH von Dezember 2020 zeigte, dass das Flurstück 2031 sowie der östliche Bereich des Flurstücks 2030 möglicherweise mit Kampfmitteln belastet sind. Vor Eingriffen in den Untergrund jeglicher Art ist eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden- Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen.

### **3.2 Hinweise zur Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Planungsgebiet befindet sich in der Weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets „TB Allmendle und In der Höll“ und unterliegt den Regelungen und Festsetzungen des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers. Auf die Schutzbestimmungen und Verbote der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Unter anderem müssen sämtliche Entwässerungsanlagen entsprechend den Rechtsverordnungen so gestaltet sein, dass eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Die Verwendung von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden ist nicht zulässig.

### **3.3 Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern**

Bei der Untersuchung eines Sondierungsgrabens entlang der Nordgrenze des Planungsgebiets zeigten sich im anstehenden Boden keinerlei archäologischen Befunde. Nach sonstigen vorhandenen Datengrundlagen weist das Planungsgebiet daher keine Kulturgüter im o.g. Sinne auf. Sollten im Zuge der Bauarbeiten trotzdem archäologische Funde zutage kommen, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 06.12.1983 hinzuweisen.

### **3.4 Hinweise zu Naturschutz und Landschaftspflege**

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist § 39 BNatSchG zu beachten. Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.