

## **BEBAUUNGSPLAN „Westlicher Ortsrand, 1. Änderung“**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 25.07.2023. Er umfasst die Flurstücke 314/2 bis 314/6, 314/12, 310/2 bis 310/7, 311/1 bis 311/7, 308/4 und 308/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 311 (Wiesenstraße), 307 (Veilchenweg), 225 (Merklinger Weg), 310 (Bockgasse), 211 (Bockgasse) und 314 (Kornblumenweg) der Gemarkung Bermaringen. Die Fläche beträgt ca. 1,7 ha.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

### **Bestandteile der Satzung**

<b>A</b> Zeichnerischer Teil M 1 : 500	in der Fassung vom	25.07.2023
<b>B</b> Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	25.07.2023
<b>C</b> Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	25.07.2023

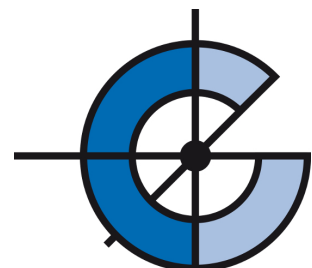
### **Anlagen zur Satzung**

<b>D</b> Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	25.07.2023
<b>E</b> Begründung zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	25.07.2023

**Aufgestellt:** Blaustein/Metzingen, den 25.07.2023

**Gerst Ingenieure Metzingen GmbH**  
Gutenbergstraße 44  
72555 Metzingen

Tel. 07041 9545-0  
Fax 07041 9545-95  
kontakt@gerst-ing.de  
www.gerst-ing.de



## **A ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Siehe separate Planzeichnung M 1: 500

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

### **B.1 Festsetzungen durch Text**

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet - WA

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO.

Die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstmaß.

##### Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstmaß.

##### Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse gemäß Einschrieb im Plan als Höchstmaß.

##### Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) u. § 18 BauNVO)

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird mit einer relativen Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern festgesetzt (s. Planeinschrieb). Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudefassade interpolierte Straßenhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche in m ü. NN. Grenzt das Flurstück an mehreren Seiten an eine Erschließungsstraße, gilt die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Erschließungsstraße. Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

#### **B.1.3 Bauweise**

offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO

#### **B.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen dargestellt (§ 23 BauNVO).

#### **B.1.5 Stellplätze und Garagen**

Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind zulässig, jedoch nicht entlang der öffentlichen

Verkehrsflächen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden. Zwischen der Garagen-/Carportausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

#### **B.1.6 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Anlagen für Luftwärmepumpen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig.

Bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen, Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen sind die sich aus den Vorgaben des LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten.

#### **B.1.7 Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Grundsätzlich ist bei baulichen Veränderungen das Niederschlagswasser – wenn es die Bodenverhältnisse zulassen – breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ist eine dezentrale Versickerung auf dem eigenen Grundstück nachgewiesenermaßen nicht möglich, wird der Einbau einer Retentionszisterne mit gedrosselter Selbstentleerung erforderlich. Der Drosselabfluss beträgt  $0,2 \text{ l/(s} \times 100\text{m}^2)$  (bezogen auf die Dachfläche). Das Retentionsvolumen ergibt sich aus der Differenz des 10-jährlichen Regenereignisses und dem Drosselabfluss.

### **B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**

#### **B.2.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächig mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Blaustein/Metzingen, den 25.07.2023

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LANDESBYBAUORDNUNG (LBO))**

### **C.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **C.1.1 Dachform und Dachneigung**

Im gesamten Plangebiet wird für Hauptgebäude die im Plan dargestellte Dachform und Dachneigung zugelassen.

#### **C.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

#### **C.1.3 Eindeckungsmaterial**

Für geneigte Dächer sind nur einheitliche, naturfarbene (z.B. rot, rotbraun oder anthrazitfarben) Dacheindeckungen zulässig.

Zur Dachdeckung sind glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Dachflächenfenstern, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen nicht zulässig.

Dachflächen aus unbeschichteten Metalldeckungen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

#### **C.1.4 Fassadengestaltung**

Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild störende Gestaltung und Farbgebung ist unzulässig.

#### **C.1.5 Anlagen zur Nutzung solarer Energie**

Unter Verweis auf § 1 (6) Punkt 7 f BauGB ist den Belangen des Umweltschutzes insbesondere durch die Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik und Solarwärme) sowie einer sparsamen und effizienten Energienutzung Rechnung zu tragen.

Im Plangebiet ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Dachflächen und an Hauswänden zulässig.

### **C.2 Einfriedungen**

Sockel aus Naturstein bzw. Beton sind bis 0,4 m erlaubt. Ergänzung durch Holzzäune bis max. 1,2 m Gesamthöhe sind zulässig.

Bezüglich der lebenden Einfriedungen (Hecken) wird auf §12 Nachbarrechtsgesetz (NRG) verwiesen.

### **C.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden zu bepflanzen oder als Wiesenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Stützmauern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, der Nachbargrundstücke und der nach Bebauungsplan zulässigen Gebäude notwendig werden, sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

#### **C.4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Blaustein/Metzingen, den 25.07.2023

## **D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **D.1 Wasserschutzrechtliche Hinweise**

#### **D.1.1 Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern"**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III / III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz.

Die gültige Schutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 ist zu beachten. Nach den Ausführungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg ist der Bau einer Erdwärmesonde an diesem Standort aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erlaubt.

#### **D.1.2 Oberflächenwasser**

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

### **D.2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

### **D.3 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **D.4 Naturschutz**

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

### **D.5 Vorbelastung durch die Landwirtschaft**

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.

### **D.6 Pflanzungen**

Es wird darauf hingewiesen bei der Standortwahl der Bepflanzung die zu erwartenden Wuchshöhen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg sind einzuhalten.

### **D.7 Nachbarschaftsrecht**

Aus dem Bereich des privatrechtlichen Nachbarschaftsrecht können sich weitere Regelungen ergeben. Diese sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **D.8 Planungsgrundlage**

Planunterlage im Maßstab 1: 500. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gezeichnet.

Blaustein/Metzingen, den 25.07.2023