

# Gemeinde Mötzingen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Röte III

**Entwurf vom 22.03.2022**

# Textteil

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**,
- **Umweltbericht**, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 22.03.2022.
- **Artenschutzrechtliche Untersuchung**, HPC AG, Rottenburg a. N., 22.04.2020.
- **Vertiefte Untersuchungen zum Artenschutz**, HPC AG, Rottenburg a. N., 01.02.2022.
- **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 31.07.2020.
- **Verkehrsprognose und Folgeabschätzung Verkehrsnetz**, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Stuttgart, 26.01.2021.
- **Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen**, Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, 17.09.2020.
- **Geotechnisches Gutachten**, RBS wave GmbH, Ettlingen, 03.11.2020.

## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A1.2 MU – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

#### A1.2.1 MU 1 – Urbanes Gebiet 1

**Zulässig sind** (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Wohnnutzung außer im Erdgeschoss,

- Geschäfts- und Büronutzung,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig sind** (§ 6a i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Wohnnutzung im Erdgeschoss,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

### **A1.2.2 MU 2 – Urbanes Gebiet 2**

**Zulässig sind** (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Wohnnutzung,
- Geschäfts- und Büronutzung,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss,
- sonstige Gewerbebetriebe im Erdgeschoss,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig sind** (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen,
- sonstige Gewerbebetriebe in den Obergeschossen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

### **A1.2.3 MU 3 – Urbanes Gebiet 3**

**Zulässig sind** (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Wohnnutzung,
- Geschäfts- und Büronutzung,

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig** sind (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

### A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale **Grundflächenzahl** darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO um bis zu **50 %** überschritten werden.

### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

In den Bereiche **A1, B, C** und **D** ist die Zahl der **Vollgeschosse** als **Höchstmaß** festgesetzt.

In den Bereichen **A2, A3** und **E** ist die Zahl der Vollgeschosse als **Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt.

### A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden maximale **Firsthöhen (FH<sub>max</sub>)**, maximale **Traufhöhen (TH<sub>max</sub>)** und maximale **Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>)** festgesetzt.

Zur Bemessung der Höhe sind im zeichnerischen Teil **Bezugshöhen (BZH)** in Metern über Normalnull festgesetzt. Ergänzend hierzu sind die Festsetzungen zur **Höhenlage** (siehe **Ziffer A15**) zu berücksichtigen.

Die **Traufhöhe (TH<sub>max</sub>)** wird zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die **Firsthöhe (FH<sub>max</sub>)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der BZH und dem First gemessen.

Die **Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>)** wird zwischen der BZH und der Oberkante Attika gemessen.

Die geplante / realisierte Gebäudehöhe kann auf max. 10 % der jeweiligen Gebäudgrundfläche für **haustechnische Aufbauten** (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten) um max. **2,5 m** überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der **horizontale Abstand** der haustechnischen Aufbauten

zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die **tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten** sein.

Bei Gebäuden mit **Flachdächern** ( $< 5^\circ$ ) dürfen **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** an ihrem höchsten Punkt die geplante / realisierte Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. **1,0 m** überragen. Diese haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen **horizontalen Abstand** von mind. **2,0 m** einzuhalten. Bei Gebäuden mit **geneigten Dächern** dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu **keiner Überhöhung des Dachfirstes** führen und einen allseitigen **Abstand** von **0,9 m** von den Dachkanten / First einhalten.

## A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

o

offene Bauweise: zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen.



offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser.



abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer Mindestlänge von 15,0 m und einer Höchstlänge von 25,0 m.



offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.



offene Bauweise: zulässig sind nur Hausgruppen.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch **Baugrenzen** festgesetzt. Dabei gilt:



**Baugrenze:** Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Darüber hinaus gelten die nachfolgenden Festsetzungen **Ziffern A4.1 bis A4.5**.



**Baugrenze ab GH 6,50 m:** Gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO gilt diese Baugrenze für Geschosse oberhalb einer Höhe von **6,50 m** über geplanter / realisierter Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

#### **A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten**

**Terrassen** und **Terrassenüberdachungen** dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu **2,5 m** überschreiten.

**Untergeordneten Bauteile** gem. § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO und **Vorbauten** (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu **1,5 m** überschreiten.

Die Abstandsregelungen gem. LBO bleiben hiervon unberührt.

#### **A4.2 Offene Stellplätze**

In den Bereichen **B, C, D** und **E** sind **offene Stellplätze** auch **außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** zulässig.

In den Bereichen **A1, A2** und **A3** sind **ab drei Wohneinheiten** mindestens **2/3** der notwendigen Stellplätze in **Tiefgaragen** unterzubringen. **1/3** der notwendigen Stellplätze kann **oberirdisch** auch **außerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Siehe hierzu auch **Ziffer B6**.

#### **A4.3 Garagen**

**Garagen** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit der Abstand der Garage (vordere Garagenwand / Tor) zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens **6,0 m** beträgt.

#### **A4.4 Carports**

**Carports** (überdachte Stellplätze, allseitig offen außer im rückwärtigen Bereich) sind außer in den **Quartieren C** (siehe hierzu **Ziffer A6**) **innerhalb** und **außerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit sie folgende Mindestabstände zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten:

- **Dachstützen: 1,5 m,**
- **Dachkante: 1,0 m.**

#### **A4.5 Tiefgaragen und unterirdische bauliche Anlagen**

**Tiefgaragen** bzw. **unterirdische Gemeinschaftsgaragen** sowie **baulichen Anlagen durch die das Grundstück lediglich unterbaut** wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit diese einen **Mindestabstand** von **2,5 m** zu öffentlichen Verkehrsflächen / Wegen einhalten. Dies gilt nicht für Zufahrten und Rampen.

#### **A4.6 Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind **Gebäude als Nebenanlage außerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis **30 m<sup>3</sup>** umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf **1** beschränkt.

**Müll- und Fahrradeinhausungen** sind größen- und zahlenmäßig nicht beschränkt und **allgemein zulässig**.

## A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen **Hauptgebäuerichtungen** sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um  $\pm 10^\circ$  abgewichen werden.

In den Bereichen in denen **keine Richtung** vorgeben ist, kann diese **frei gewählt** werden.

## A6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

**Außerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen sind **Garagen**, unter der Maßgabe unter **Ziffer A4.3**, nur in den hierfür festgesetzten Flächen (**Ga**) zulässig. **Offene Stellplätze** sind hier ebenfalls zulässig, **Carports** unter den Voraussetzungen unter **Ziffer A4.4**.

Innerhalb der für **Carports** festgesetzten Flächen (**Ca**) sind Carports unter den Voraussetzungen unter **Ziffer A4.4** zulässig. **Offene Stellplätze** sind hier ebenfalls zulässig.

## A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Gebiete **B**, **C** und **D** werden maximal

- **3 Wohneinheiten** je Einzelhaus,
- **2 Wohneinheiten** je Doppelhaushälfte und
- **2 Wohneinheiten** je Hausgruppenglied

zugelassen.

In den Gebieten **A** und **E** ist die Zahl der Wohneinheiten **nicht beschränkt**.

## A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### A8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

**Öffentliche Verkehrsflächen** sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die dargestellte **Straßenaufteilung** ist **nicht bindend**.



## **A8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind **öffentliche Stellplätze** zulässig. Zulässig sind auch **Ladestationen** für die **Elektromobilität** oder andere Einrichtungen die im direkten Zusammenhang hiermit oder alternativen Fahrzeugantrieben stehen.

## **A8.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle**

Im festgesetzten Bereich ist eine **Bushaltestelle** mit **Einhausung, Wartebereich** und **sonstigen baulichen Anlagen** die dem Nutzungszweck entsprechen zulässig.

## **A8.4 Öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen werden als **öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege** festgesetzt.

**Landwirtschaftlicher Verkehr ist zulässig.**

## **A8.5 Verkehrsgrünflächen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen werden als **öffentliche Verkehrsgrünflächen** festgesetzt. Bauliche Anlagen die im Zusammenhang mit Verkehrsflächen stehen, insbesondere Böschungen, Stützbauwerke, Wege und Treppeanlagen, Beschilderung, Beleuchtung, Entwässerungsanlagen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, sind zulässig.

## **A9 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsfläche Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind **Umspannstationen** und **Anlagen der Telekommunikation** zulässig.

Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

## **A10 Müllbehälterstandorte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen dienen der **temporären Bereitstellung** von Müllbehältern am Abholtag.

## **A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### A11.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist ein **modifiziertes Mischsystem** einzurichten.

Häusliches Schmutzwasser und behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist dem **Mischwasserkanal** zuzuführen. Das Oberflächenwasser der Fahrbahnen von öffentlichen Straßen ist über den **Mischwasserkanal** zu entsorgen oder zur Versickerung über die belegte Bodenschicht in begrünter Mulden zu leiten

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist dem öffentlichen **Regenwasserkanal** zuzuführen.

Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind **Retentionszisternen** auf den bebauten Grundstücken zu errichten. Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser ist grundsätzlich über Retentionszisternen in den öffentlichen **Regenwasserkanal** einzuleiten (siehe **Ziffer B7**).

**Nicht überfahrbare Fußwege** auf den privaten Grundstücken sind entweder **wasserdurchlässig** zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Fugen- oder offenporiges Pflaster, Schotterrasen o.ä.) oder deren Oberflächenabflüsse sind zur **Versickerung** über die belebte Bodenschicht der privaten Grünfläche zu leiten.

**Offene Stellplätze** und **Garagenzufahrten** sind **wasserundurchlässig** auszuführen. Pflasterungen sind nur dann zulässig, wenn sie wasserundurchlässig verfugt werden. Eine Entwässerung (Versickerung) dieser privaten Stellplatzflächen über eine bewachsene Rasenmulde ist zulässig.

### A11.2 Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Dächer (< 10°) sind mit einer mindestens **10 cm** dicken **Substratschicht** anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu **begrünen**. Für die Begrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253; das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

### A11.3 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit einer **Erd- oder Substratschicht** von mindestens **50 cm** zu **überdecken** und zu **begrünen**. Dies gilt nicht für notwendige Zugänge oder Zufahrten. Für die Begrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253; das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

## A12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder

## **Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A12.1 Abstände von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren Anlagen zu schutzbedürftigen Räumen**

Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen sind auf den Grundstücksflächen so aufzustellen und zu betreiben, dass in der Nachbarschaft keine erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen hervorgerufen werden. Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **A13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### **A13.1 Pflanzbindung**

##### **Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume**

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenen Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste gleichwertig zu ersetzen.

##### **Pflanzbindung 2 (pb 2) – Strauchhecken**

Die bestehenden Strauchhecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### **A13.2 Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

##### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind **Bäume** gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **16 cm** zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,0 m verschoben werden.

### **Pflanzzwang 2a (pz 2a) – Randeingrünung – Strauchhecke**

Die festgesetzten Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind vollflächig mit **Sträuchern** entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen (1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>) und als **freiwachsende Heckecken** extensiv zu pflegen.

### **Pflanzzwang 2b (pz 2b) – Randeingrünung – Fläche für Baumpflanzungen**

Innerhalb der mit pz 2b gekennzeichneten Flächen ist auf den Grundstücken **pro angefangener 15 m Länge** entlang des festgesetzten Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweges, **ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum** gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **12 cm** zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Eingrünung Garagen**

Die festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, **wenn** innerhalb der angrenzenden Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gemäß Ziffer A6, **Garagen** errichtet werden. Die Garagenwände sind mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Pflanzenliste zu begrünen.

### **Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht räumlich verortet)**

Mindestens **40 %** der privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind als **Grünfläche** gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In den urbanen Gebieten sind die nicht überbauten oder zur Erschließung benötigten Grundstücksflächen entsprechend als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro **150 m<sup>2</sup>** überbauter Grundstücksfläche ist **ein [1] standortgerechter Laub- oder Obstbaum** gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **12 cm** zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

## **A14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die Verkehrsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen **Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern** und **Straßenunterbauten** bis maximal **2,00 m** Grundstückstiefe festgesetzt.

## **A15 Höhenlage**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante der Bodenplatte des Kellergeschosses ist nur bis zu einer maximalen **Tiefe von 2,50 m** unter der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante zulässig.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachform / Dachneigung

In den nachfolgenden Bereichen sind folgende Dachformen und Dachneigungen festgesetzt:

- Bereiche **A1, A2, A3** und **E Flachdächer** mit einem Dachneigungsbereich  $<5^\circ$ .
- Im Bereich **C** sind **geneigte Dächer** mit einem Dachneigungsbereich von  $25^\circ - 40^\circ$  auch mit mehr als zwei Dachflächen zulässig. Die jeweils gegenüberliegenden Dachflächen müssen mit identischen Dachneigungen ausgeführt werden. Versetzte Satteldächer sind zulässig. Rund- und Tonnendächer sind nicht zulässig. Die Firstlänge darf  $1/3$  der Gebäudelänge nicht unterschreiten.
- In den Bereichen **B** und **D** sind nur **symmetrische Satteldächer** mit einem Dachneigungsbereich von  $25^\circ - 40^\circ$  zulässig. Versetzte Satteldächer sind nicht zulässig.

**Ausgenommen** von den vorgenannten Festsetzungen sind **untergeordnete Bauteile** und untergeordnete **Dächer** wie Vordächer und Dachaufbauten sowie Dächer von Garagen und Carports.

### B1.2 Dachdeckung

**Reflektierende Materialien** und **glasierte Ziegel** sind für die Dachdeckung **nicht zulässig**.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer **Neigung** der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind **anpassen**.

### B1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie den nachfolgend aufgestellten Rahmenbedingungen entsprechen.

Die **Gesamtlänge** der **Dachaufbauten** darf  $2/3$  der jeweiligen **Gebäudelänge** nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Gebäudelänge jeweils auf die Doppelhaushälfte bzw. die Hausgruppeneinheit zu beziehen.

Die **Höhe** der **Dachaufbauten**, gemessen vom Schnittpunkt Hauptdach/Vorderkante Dachaufbau bis zum Schnittpunkt mit Vorderkante Wand Dachaufbau/Dachhaut des Dachaufbaus darf **1,5 m** nicht überschreiten.

Der **Abstand** zwischen **First Hauptdach** und **Schnittpunkt Dach des Dachaufbaus** mit dem Hauptdach muss mindestens **0,7 m** betragen.

Der **Abstand** zwischen **Dachaufbau** und **Ortgang** Hauptdach muss mind. **1,5 m** betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbau und Gebäudetrennwand (Doppelhäuser, Hausgruppen) muss mind. **0,8 m** betragen.

Der **Abstand** zur **Traufe** (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) muss mindestens **0,9 m** betragen und ist in den Dachschrägen zu messen. Bei Gebäuden mit Dachüberstand muss der Abstand von 0,9 m zum Ende des Dachüberstandes eingehalten werden.

Bei **giebelständigen Gauben** darf die **Dachneigung** der **Gaube** die Hauptdachneigung des Gebäudes um max. **5° unterschreiten**. Bei **Quergiebeln** muss die **Traufhöhe** des Hauptgebäudes auf mindestens der  **Hälfte**  der **Gebäuelänge** eingehalten werden.

Die **Firstoberkante** des Zwerchgiebels/-hauses, Quergiebels/-hauses muss mindestens **0,7 m niedriger** als der **Hauptfirst** sein.

Je Gebäudeseite sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Eine **Kombination** von **Dachaufbauten** und **Dacheinschnitten** auf derselben Gebäudeseite ist **nicht zulässig**.

## B1.4 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO, zulässig.

## B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der **Stätte der Leistung** an der **Gebäudefassade** nur bis zur **Höhe der Oberkante Decke** des ersten Vollgeschosses zulässig.

In den Bereichen **A3, B, C, D** und **E** sind Werbeanlagen bis zu einer **Gesamtfläche** von **1 m<sup>2</sup>** zulässig.

In den Bereichen **A1** und **A2** sind Werbeanlagen bis zu einer **Gesamtfläche** von **3 m<sup>2</sup>** zulässig.

Im Bereich **A2** sind Werbeanlagen an der **Ostfassade** unzulässig.

**Unzulässig** sind Lichtwerbung (angestrahlt und selbstleuchtend) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### B3.1 Müllbehälterstandorte

Private **Müllbehälterstandorte** zur dauernden Lagerung von Mülltonnen sind **einzuhausen** und / oder mit **Hecken** aus Laubgehölzen **an drei Seiten** einzugrünen.

## B3.2 Einfriedungen

**Einfriedungen** entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen mit Fahrverkehr angrenzen, sind **0,5 m** von der Hinterkante Bordstein **zurückzusetzen** und als **lebende Einfriedungen** oder als **blickoffene Zäune**, bis zu einer maximalen Höhe von **1,5 m** über geplantem Gelände zulässig.

Im Übrigen gelten die Vorgaben der Landesbauordnung bzw. des Nachbarrechtsgesetzes.

## B3.3 Stützmauern

**Stützmauern** sind zulässig. Entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen mit Fahrverkehr angrenzen, sind diese **0,5 m** von der Hinterkante Bordstein **zurückzusetzen**.

Ist die Stützmauer höher als **1,0 m** ist diese in der **Höhe zu teilen** und die obere Hälfte um mindestens **0,5 m zurück zu setzen**. Die dadurch entstehende Stufe ist zu **begrünen**. Mauern ab einer Höhe von **0,5 m** sind aus **Natursteinen** auszuführen.

## B4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist maximal **eine Außenantenne** zulässig.

## B5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von **Niederspannungsfreileitungen unzulässig**.

## B6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung **1,5 geeignete Stellplätze** auf dem Privatgrundstück herzustellen (siehe auch **Ziffer A4.2**). Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

## B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) im Zuge der Baugebieterschließung herzustellen.

**Retentions-/Speichervolumen:** 31 Liter pro 1 m<sup>2</sup> Dach- / Hoffläche

**Gedrosselte Abflussmenge:** 0,0010 l/s pro 1 m<sup>2</sup> Dach- / Hoffläche

## **B8 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Gemäß § 75 Abs. 4 LBO können Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.



# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Durch planerische und gestalterische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie die DIN 19639:2019-09 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand vorzunehmen. Für den Bodenabtrag sind vorzugsweise Kettenbagger einzusetzen. Für Bodenfeuchte im Grenzbereich Konsistenz ko3 „steif“ ist das „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks von Maschinen auf Böden im Konsistenzbereich ko3“, Bild 1, DIN 18915:2017-6 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind sofort mit tiefwurzelnden Gründungsarten zu begrünen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen u. a. zu schützen und nicht als Lager- und Abstellflächen zu gebrauchen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Im Bereich von Grünflächen und Retentionsbecken/-flächen dürfen die Böden nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden. Zum Schutz vor Erosion und Verschlammung sind Retentionsmulden zügig fertigzustellen und einzugrünen.

Zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen bei Grünflächen sowie bei der Überdeckung baulicher Anlagen (Retentionseinrichtungen/Rigolen, Tiefgaragenüberdeckungen) ist kulturfähiger, steinfreier Unterboden ohne Verdichtung aufzubringen. Auf nicht unterbauten Flächen ist der Untergrund zuvor aufzureißen. Als oberste Schicht sind ca. 0,2 m humoser Oberboden locker aufzutragen. Auf eine gute Verzahnung der Schichten ist zu achten.

Zur Förderung des Wasseraufnahmevermögens und der Bodenstruktur sind auf allen Grünflächen als Erst- bzw. Zwischenbegrünung tief- und intensivwurzelnde Pflanzenarten zu verwenden (z. B. Ölrettich, Sonnenblume, Lupine, Senf, Luzerne etc.) oder zumindest Gräsermischungen mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Bodenlockerung zu beseitigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## C3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk). Diese werden im südlichen Bereich des Plangebiets von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Aufgrund einer durch das Plangebiet verlaufenden tektonischen Störung, kann der Gesteinsverband örtlich stark aufgelockert und entfestigt sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist im Bereich des Lösslehms zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen unmittelbar westlich des Plangebiets. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

## C4      **Wasserschutzgebiet / Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg. Die Schutzbestimmungen und Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 sind zu beachten. Diese liegt zur Ansicht bei der Gemeinde Mötzingen bereit.

Im Plangebiet sind nur geringe Deckschichten über dem durchlässigen Muschelkalk vorhanden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet der Zone IIIA bedarf die Erschließung des Baugebietes eine Befreiung von der vorgeannten Rechtsverordnung. Diese Befreiung wird von der Gemeinde Mötzingen für die Erschließung beantragt. Bei der Einhaltung der nachfolgenden Auflagen sind für Einzelbauvorhaben keine separaten Befreiungen von der Rechtsverordnung notwendig. Bei Abweichungen ist eine Befreiung beim Landratsamt Böblingen zu beantragen

Folgende fachtechnischen Auflagen sind einzuhalten:

- Für den Fall von Leckagen an Fahrzeugen oder Geräten sollten entsprechende Vorsichtsmaßnahmen getroffen werden (Bereitstellen von Ölbindern und Abdeckfolien).
- In den Baugruben dürfen keine wassergefährdenden Stoffe (z. B. Dieselmotoren) gelagert werden. Fahrzeuge und Maschinen dürfen nur außerhalb der Baugrube auf befestigten und ordnungsgemäß entwässerten Flächen betankt oder repariert werden. Nach Arbeitsende sind sie auf solchen Flächen abzustellen.
- Es sind Bautoiletten aufzustellen und geordnet zu entsorgen.
- Die jeweiligen Baumaßnahmen sind zügig durchzuführen.
- Auftretende Bodenverunreinigungen sind unverzüglich dem Landratsamt Böblingen mitzuteilen.
- Es wird davon ausgegangen, dass bei Baumaßnahmen kein Grundwasser (Schichtwasser) angetroffen wird. Falls trotzdem Grundwasser anfällt, ist sofort das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu informieren.
- Die unterirdische Lagerung (außerhalb von Gebäuden bzw. Kellern) von Heizöl und sonstigen grundwassergefährdeten Stoffen ist nicht zulässig.
- Bei der Nutzung von Heizöl sind folgende Punkte zwingend einzuhalten:
  - Auf die Dichtigkeit der Tankräume ist besonders zu achten. Die Erstabnahme durch Sachverständige / Fachbetrieb nach VAWS ist von der Baurechtsbehörde zwingend einzufordern. Es sind doppelwandige Tanks oder einwandige Tanks mit entsprechend dichten Auffangwannen mit 100 % Auffangvolumen zu verwenden.
  - Die Entlüftung und der Füllstutzen sind so anzubringen, dass diese vom Befüllungsstandort eingesehen werden können. Der Bereich der Austrittsöffnung ist besonders dicht gegen den Untergrund herzustellen und muss so ausgebildet sein, dass austretende Flüssigkeit auf dieser Absicherungsfläche schadlos aufgefangen werden kann.
  - Diese Absicherung kann über eine Ton-, Asphalt- oder Betonabdichtung erreicht werden (ggf. Wannensystem). Rechts und links neben der Entlüftungsleitung hat die Abdichtung eine Mindestbreite von je 1,50 m nicht zu unterschreiten. So kann vermieden werden, dass evtl. austretende Flüssigkeiten direkt in den Untergrund versickern.

- An die Dichtigkeit der Abwasserableitung sind erhöhte Anforderungen zu stellen:
  - Die öffentlichen Abwasserleitungen und die Hausanschlüsse sind in duktilem Guss oder einem gleichwertigen dichten System auszuführen. Das System ist auf Dichtigkeit nach EN 756 und EN 1610 zu prüfen. Empfohlen wird die Vakuumprüfung.
  - Die Dichtigkeitsprüfung der Hausanschlüsse ist unverzüglich nach Fertigstellung der Leitungen durchzuführen und das Protokoll der Baurechtsbehörde oder der Gemeindeverwaltung bei der Abnahme des Anschlusses vorzulegen.
  - Die Dichtigkeitsprüfung der öffentlichen Abwasserleitungen ist in Zeitabständen von 5 Jahren zu wiederholen.
  - Der gesamte Arbeitsraum mit Ausnahme der Leitungszonen ist mit bindigem Material dicht zu verfüllen.

## **C5 Versorgungseleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Mötzingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **C6 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept**

Bei der Durchführung der Bauvorhaben ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür die bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

## **C7 Schallschutz**

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

**Hinweis:** Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 31.07.2020 wird verwiesen. In dieser ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten.

## C8 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes untersucht werden. Hierzu wurde in einem ersten Schritt eine Analyse der Habitatstrukturen durchgeführt. Da auf dieser Grundlage keine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung im Sinne von § 44 BNatSchG möglich war, wurden die Artengruppen der Vögel und der Reptilien vertieft untersucht. Entsprechend der Untersuchungen des Büros HPC AG sind folgende Maßnahmen umzusetzen, um Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen:

- Abriss Schuppen und Baumrodungen während der Monate November bis Februar. Die Maßnahme ist notwendig, um zu vermeiden, dass sowohl Fledermäuse während ihrer Aktivitätszeit als auch Vögel beim Brüten oder Jungvögel unabsichtlich verletzt oder getötet und dass Gelege zerstört werden.
- Abschub Oberboden im Zeitraum Oktober bis Februar, zum Schutz der Feldlerche. Anschließend muss verhindert werden, dass sich brütende Feldlerchen im Plangebiet einfinden (strukturelle Vergrämung).
- **CEF-Maßnahme:** Ersatz von Fledermausquartieren  
Für die zehn Quartierbäume im Plangebiet sowie bei Abriss der Scheunen sind Fledermauskästen im Verhältnis 1:3 als Ausgleich erforderlich. Die Kästen müssen vor Beginn der auf den Verlust der Quartiere folgenden Aktivitätszeit der Fledermause zur Verfügung stehen.  
Quartierbäume: je 3 künstliche Fledermausquartiere (Rundkästen) an Bäumen (insg. 30 Fledermauskästen).  
Scheunen: je 3 künstliche Fledermausquartiere (Spaltenquartiere) an Gebäuden.
- **CEF-Maßnahme:** Ersatz von Vogel-Brutrevieren  
Für Höhlen- und Nischenbrüter ist das Angebot geeigneter Baumhöhlen sehr häufig ein limitierender Faktor für eine Besiedlung von ansonsten geeigneten Lebensräumen. Daher wird für die entfallenden Bruthöhlen ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 erforderlich. Die Kästen müssen vor Beginn der auf den Verlust der Brutreviere folgenden Brutzeit Verfügung stehen.
  - Bachstelze: 2 Nisthöhlen für Nischenbrüter
  - Blaumeise: 2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 26 mm
  - Feldsperling: 14 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
  - Hausrotschwanz: 2 Nisthöhlen für Nischenbrüter
  - Kohlmeise: 2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
  - Turmfalke: 2 spezielle Nisthilfen (zunächst vorsorglich angenommen).
- **CEF-Maßnahme:** Feldlerche  
Als Ersatz für den Verlust des Feldlerchen-Brutreviers ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine CEF-Maßnahme durchzuführen. Diese umfasst

das Anlegen von zwei Buntbrachen als Blühstreifen von je 1.000 m<sup>2</sup>, auf geeigneten Ackerflächen innerhalb der Gemarkung.

- Zur Schadensminimierung hinsichtlich des Rosenkäfers sind die besiedelten Stämme unter Erhaltung vorhandener Mulmhöhlen aufrecht in Wuchsrichtung an einem zu bestimmenden Ort in der Umgebung verbleibender Streuobstbestände zu lagern, z. B. durch Angurten an einen Obstbaum, mit Erdkontakt der unteren Schnittfläche (Anhäufeln, 50 cm tief eingraben) zur Aufrechterhaltung eines Feuchtegradienten.
- Zum Schutz von Vögeln sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen entsprechend gekennzeichnet werden.
- Zum Schutz von Insekten, sollten, insbesondere vor dem Hintergrund der Ortsrandlage, insektenfreundliche Außenbeleuchtungen umgesetzt werden.

Auf die detaillierten Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 22.04.2020 sowie der vertieften Untersuchungen zum Artenschutz vom 01.02.2022 der HPC AG, Rottenburg a. N. wird verwiesen.

*Hinweis: Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob es sich um naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen handelt oder ob die Maßnahmen lediglich aufgrund des Artenschutzes, z. B. als CEF-Maßnahmen erforderlich sind. Für das Bebauungsplanverfahren ist nur erforderlich, ob mit Hilfe einer Prognose dargelegt werden kann, dass die CEF-Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden können. Dies ergibt sich auch aus der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.09.2020 – 5 S 734/18.*

## **C9 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen sowie die ab Mai 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert Oktober 2021) wird hingewiesen.

## **C10 Verbot von Schottergärten**

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	29.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	01.04.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	12.04.2021 - 28.05.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	31.03.2021 - 10.06.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Mötzingen, den	.....
Marcel Hagenlocher Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# E ANHANG

## Pflanzliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen soll verzichtet werden.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Gehölze heimisch pz2 und pz5	Gehölze für Gärten pz4	Straßenbäume pz 1	
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	x	
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn		x	x	
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x	x	x	
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn		x	x	
	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn		x	x	
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x			
	Alnus cordata	Italienische Erle		x	x	
	Alnus glutinosa	Schwarzerle	x			
	Alnus x spaethii	Purpurerle		x	x	
	Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne		x	x	
	Betula pendula	Birke	x			
	Carpinus betulus	Hainbuche	x	x		
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche		x	x	
	Corylus colurna	Baum-Hasel		x	x	
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	x			
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche			x	x
	Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche			x	x
	Fraxinus excelsior 'Westh.Glorie'	Esche			x	x
	Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche			x	x
	Liquidambar styraciflua	Amberbaum			x	x
	Populus tremula	Zitterpappel	x			
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x		
	Prunus avium 'Plena'	Gefülltbl. Vogel-K.			x	x
	Prunus padus	Traubenkirsche	x			
	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche			x	x
	Pyrus calleriana 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne			x	x
	Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche			x	x



	Quercus petraea	Trauben-Eiche	x		x
	Quercus robur *	Stiel-Eiche	x		x
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	x	x	x
	Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere		x	x
	Sorbus domestica	Speierling	x	x	
	Sorbus torminalis	Elsbeere	x	x	
	Tilia cordata	Winter-Linde	x		
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde		x	x
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde		x	x
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	x		
	Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde			x
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	x		
	Obstbäume in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten				
<b>Sträucher</b>	Cornus mas	Kornelkirsche	x	x	
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x	x	
	Corylus avellana	Haselnuß	x	x	
	Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn	x	x	
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x	x	
	Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen	x	x	
	Ligustrum vulgare	Liguster	x	x	
	Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche	x	x	
	Prunus spinosa	Schlehe	x	x	
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	x	x	
	Rosa canina	Hunds-Rose	x	x	
	Salix caprea	Sal-Weide	x	x	
	Salix purpurea	Purpur-Weide	x	x	
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	x	
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x	x	
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	x	x	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x	x		
<b>Kletterpflanzen</b>	Campsis radicans	Klettertrompete		x	
	Clematis in Sorten	Waldrebe		x	
	Hedera helix*	Efeu	x	x	
	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie		x	
	Lonicera in Sorten	Geißblatt		x	
	Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein		x	
	Polygonum aubertii	Knöterich		x	
	Wisteria sinensis*	Blauregen		x	

Quellen: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002 [9]  
Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2021 [10]

Mit \* markierte Gehölze werden von der 'Informationszentrale gegen Vergiftungen' als 'giftig' beschrieben. [11]