

# Gemeinde Mötzingen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Röte III

### 3. Entwurf vom 12.12.2023

# 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 Kennzeichnung
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 221) 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176) 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 Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. 2022 S. 170) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**,
- **Umweltbericht**, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 12.12.2023.
- **Artenschutzrechtliche Untersuchung**, HPC AG, Rottenburg a. N., 22.04.2020.
- **Vertiefte Untersuchungen zum Artenschutz**, HPC AG, Rottenburg a. N., 29.11.2023.
- **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 11.12.2023.
- **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.
- **Geotechnische Stellungnahme zum Umgang mit Karsterscheinungen**, RBS wave GmbH, Ettlingen, 23.10.2023.

## 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,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- 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,,
- 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,
- 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):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten,
- 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,
- 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,
- 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 **Grundflächenzahl** darf

- im Allgemeinen Wohngebiet in den Bereichen **B, C** und **D** durch Grundflächen von Anlagen nach **§ 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO** bis zu einer **Grundflächenzahl** von **0.6**,
- im Allgemeinen Wohngebiet in den Bereichen **E** durch Grundflächen von Anlagen nach **§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO** bis zu einer **Grundflächenzahl** von **0.6** und mit Anlagen nach **§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO** (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer **Grundflächenzahl** von **0.75**,
- im Urbanen Gebiet (Bereiche **A**) durch Grundflächen von Anlagen nach **§ 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO** bis zu einer **Grundflächenzahl** von **0.9**,  
überschritten werden.

### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

In den Bereiche **A<sub>1</sub>, B, C** und **D** ist die Zahl der **Vollgeschosse** als **Höchstmaß** festgesetzt.

In den Bereichen **A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>** 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 Normalhöhennull festgesetzt. Ergänzend hierzu sind die Festsetzungen zur **Höhenlage** (siehe **Ziffer A16**) 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 Gebäudegrundfläche 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 **geneigten Dächern** darf der **First** um maximal 1,0 m überschritten werden.

**Absturzsicherungen** dürfen die Attika bei Flachdächern, ohne Abstand zur Außenwand, um max. **1,0 m überschreiten**.

Bei Gebäuden mit **Flachdächern** (< 5°) 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)



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 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 bis zu **1,5 m** überschreiten.

Die Abstandsregelungen gem. LBO bleiben hiervon unberührt.

### A4.2 Offene Stellplätze

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

In den Bereichen **A** und **E** 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. Siehe zusätzlich **Ziffer A6**.

In den Bereich **E** sind oberirdische Garagen nicht zulässig.

### A4.4 Carports

**Carports** (überdachte Stellplätze, allseitig offen außer im rückwärtigen Bereich) sind, in den Bereichen **A**, **B<sub>1</sub>**, **C<sub>1</sub>** und **D** **innerhalb** und **außerhalb** der

überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit sie folgende Mindestabstände zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten:

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

In den Bereichen **E** sind Carports nur **innerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten **Flächen** (siehe hierzu Ziffer **A6**) zulässig.

Im Bereich **B<sub>2</sub>** und **C<sub>2</sub>** sind Carports nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe hierzu **Ziffer A6**).

#### **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 **Hauptgebäuderichtungen** sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um **+/- 10°** 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 Hausgruppeneinheit

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**.

Eine Befahrung mit **PKW** ist **nur in dem gekennzeichneten Bereich** 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 Treppenanlagen, 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** 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 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### A11.1 Öffentliche Grünfläche: „Dorfanger“

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfanger“ festgesetzt. Eine Nutzung mit baulichen Anlagen (ausgenommen sind Unterbauten und Böschungen von Wegen) ist nicht zulässig. Die Fläche ist entsprechend der Pflanzfestsetzungen (siehe hierzu A14) zu begrünen.

## A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### A12.1 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 werden **Retentionszisternen** mit Nutzvolumen auf den Privatgrundstücken im Zuge der Erschließungsarbeiten errichtet. Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser ist grundsätzlich über diese Retentionszisternen in den öffentlichen **Regenwasserkanal** einzuleiten.

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

**Offene Stellplätze** und **Garagenzufahrten** sowie **Stellplätze in Tiefgaragen** 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.

## A12.2 Dachteile aus Metall

Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nur zulässig, wenn diese mit einer Beschichtung versehen sind, die eine mögliche Mobilisierung von Schwermetallen unterbindet.

## A12.3 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).

## A12.4 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).

## A13 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)

### **A13.1 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung**

An schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) mit Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt.

In Anlage 4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr-Ing. Frank Dröscher) sind die nächtlichen Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr dargestellt.

### **A13.2 Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-1: Maßgebliche Außenlärmpegel**

Schutzbedürftige Räume sind ausreichend vor Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Innenräumen in Gebäuden (erforderlicher passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In Anlage 5 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr-Ing. Frank Dröscher) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

### **Hinweis zu den o.g. Schallschutzanforderungen**

Die Schalleinwirkungen im Plangebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Röte II“ und „Röte III“ (Ingenieurbüro Dr-Ing. Frank Dröscher) ohne Schallabschirmung durch Bebauung innerhalb der Plangebiete ermittelt. An in den Plangebieten vorgesehenen schutzbedürftigen Räumen sind bei Schallabschirmungen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis im Rahmen der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden berücksichtigt werden. Die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019) ermittelt.

## A14 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)

### A14.1 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 erhaltenden 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.

#### Pflanzbindung 3 (pb 3) – „Dorfanger“

Die bestehende Wiesenfläche ist zu erhalten und extensiv zur Förderung des Artenreichtums (zweimalige Mahd mit Abfuhr des Mähguts, keine Düngung) zu pflegen.

### A14.2 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 1a (pz 1a) – 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 1b (pz 1b) – Obstbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind **Hochstamm-Obstbäume** 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 Hecken** 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).

## **A15 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.

## A16 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. Maßgeblich ist der tiefste geplante Punkt unter dem im zeichnerischen Teil dargestellten Bestandsgelände. Tiefgaragen und Kellergeschosse von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten sind hiervon ausgenommen.

# 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 **A** 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** entsprechend § 5 Abs. 6 LBO 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 **Gebäuelänge** nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Gebäuelänge 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 **A<sub>3</sub>**, **B**, **C**, **D** und **E** sind Werbeanlagen bis zu einer **Gesamtfläche** von **1 m<sup>2</sup>** zulässig.

In den Bereichen **A<sub>1</sub>** und **A<sub>2</sub>** sind Werbeanlagen bis zu einer **Gesamtfläche** von **3 m<sup>2</sup>** zulässig.

Im Bereich **A<sub>2</sub>** 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** (Oberkante Stützmauer über geplantem Gelände) 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** (Oberkante Stützmauer über geplantem Gelände) 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 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

**Abgrabungen** von mehr als **1,50 m** bezogen auf das bestehende natürliche Gelände sind an den jeweiligen Gebäudeseiten bis zu einer **Länge von 2/3 der Fassadenlänge zulässig**. Die Regelungen hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind hierbei zu berücksichtigen.

## 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 KENNZEICHNUNG

## C1 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes treten Verkarsterscheinungen auf. Eine Zone intensiver, störungsgebundener Verkarstung zieht sich über den zentralen Planbereich von „Röte III“, was bei baulichen Maßnahmen besonders zu berücksichtigen ist.

**Aufgrund der komplexen geologischen Verhältnisse sind bauwerksspezifische, geotechnische (Baugrund-) Gutachten zwingend erforderlich.**

In diesem Zusammenhang wird auf die voraussichtliche Notwendigkeit zusätzlicher Sondierungen bzw. Bohrungen auf den jeweiligen Baufeldern hingewiesen. Das nötige Erkundungsprogramm wird in der Regel vom zuständigen Sachverständigen gemäß bauwerks- und grundstücksspezifischen Erfordernissen festgelegt. Aufgrund der bisherigen Befunde wird von einer direkten Übertragung der vorhandenen Bohrungen auf Nachbarbereiche dringend abgeraten. Die erhobenen geologischen und geophysikalischen Daten aus den vorliegenden Erschließungsgutachten (siehe Anlage zum Bebauungsplan) und den karstspezifischen

Untersuchungen können jedoch bei Bedarf und Plausibilität als ergänzende Datenquelle verwendet werden.

### **Hochbautechnische Hinweise:**

Gemäß den Empfehlungen des LBEG (Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) sind die Bereiche geophysikalischer Anomalien in die Erdfallgefährdungskategorie (EGK) 5-6 einzustufen. Auf die weiteren Ausführungen in der geotechnischen Stellungnahme zum Umgang mit Karsterscheinungen der RBS wave GmbH, Ettingen, 23.10.2023 und die weiteren Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird besonders hingewiesen.

## **D HINWEISE**

### **D1 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.

### **D2 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 Gründun- gungspflanzenarten zu begrünen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes durch Auf- stellen 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 fertig- zustellen und einzugrünen.

Zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen bei Grünflächen sowie bei der Über- deckung baulicher Anlagen (Retentionseinrichtungen/Rigolen, Tiefgaragenüber- deckungen) ist kulturfähiger, steinfreier Unterboden ohne Verdichtung aufzubrin- gen. 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 % Bodenlockerungskräu- tern.

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.

## D3 Geotechnik

Informationen aus der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 19.05.2021:

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 Abschwemmungen) 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 lehmgefüllte 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 lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

## D4 **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 vorgenannten 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. Dieseldieselkraftstoffe) 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.

## D5 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.

## D6 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.

## D7 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 Fledermäuse 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 29.11.2023 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.*

## D8 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die seit Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen sowie die seit Mai 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg vom 23.07.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2021 (GBl. S. 837) wird hingewiesen.

## D9 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 waseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.



## D10 Schallschutz

Zum Schallschutz sollen an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) mit Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr von über 64 dB(A) im Tagzeitraum bauliche Schallschutzmaßnahmen z. B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorgenommen werden, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade – mit Gesamtschallimmissionen < 64 dB(A) – verfügt.

In Anlage 3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr-Ing. Frank Dröscher) sind die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr im Tagzeitraum dargestellt.

# E VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss</b> durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	29.09.2020
Ortsübliche <b>Bekanntmachung</b> des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	01.04.2021
<b>Frühzeitige Unterrichtung</b> der Öffentlichkeit § 4 Abs. 1 BauGB	12.04.2021 - 28.05.2021
<b>Frühzeitige Unterrichtung</b> der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	31.03.2021 - 10.06.2021
<b>Auslegungsbeschluss</b> des Planentwurfes durch den Gemeinderat	22.03.2022
Ortsübliche <b>Bekanntmachung</b> der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	07.04.2022
<b>1. Öffentliche Auslegung</b> des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	18.04.2022 - 03.06.2022
<b>1. Einholung von Stellungnahmen</b> von Behörden und sonsti- gen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benach- richtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB	30.03.2023 - 03.06.2022
<b>2. öffentliche Auslegung</b> § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	29.09.2022 - 04.11.2022
<b>2. Einholung von Stellungnahmen</b> von Behörden und sonsti- gen Trägern öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der 1. Erneuten öffentlichen Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	27.09.2022 - 04.11.2022
<b>Beschluss zur 3. öffentlichen Auslegung</b> durch den Gemein- derat	12.12.2023
Ortsübliche <b>Bekanntmachung</b> der Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	
<b>3. öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet</b> § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	
<b>3. Einholung von Stellungnahmen</b> von Behörden und sonsti- gen Trägern öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der 2. erneuten öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung im Inter- net § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	

---

**Satzungsbeschluss** des Bebauungsplans

§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

---

**Satzungsbeschluss** der örtlichen Bauvorschriften

§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

---

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Mötzingen, den

Marcel Hagenlocher,  
Bürgermeister

---

**Inkrafttreten** des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung

§ 10 Abs. 3 BauGB

---

**Inkrafttreten** der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung

§ 10 Abs. 3 BauGB

# F 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]