

**Gemeinde Mötzingen**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

**Röte III**

**Vorentwurf vom 09.03.2021,  
geändert am 24.03.2021**

**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. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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).
- **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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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, *folgt zum Verfahrensstand Entwurf.***
- **Artenschutzrechtliche Untersuchung,** HPC AG, Rottenburg a. N, 22.04.2020.
- **Schalltechnische Untersuchung,** Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 22.07.2020.
- **Verkehrsprognose und Folgeabschätzung Verkehrsnetz,** BERNARD Gruppe ZT GmbH, Stuttgart, 26.01.2021.

## 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. *Folgt zum Entwurf.*

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 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)

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 28,0 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 **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.

## 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.

**Ausgenommen** hiervon sind **Mülleinhausungen** und überdachte **Fahrradabstellplätze**

## 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### A10.1 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 Fehler!** Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).

**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.

*Die weitere Konkretisierung der Festsetzungen folgt zum Entwurf.*

**A10.2 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**.

**A10.3 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur **insektenfreundliche Lampengehäuse** und **Leuchtmittel** zulässig.

## **A11 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)

### **A11.1 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. In Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Anlage dürfen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Abstände zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 Ausgabe, Juli 2016 in der Nachbarschaft\* nicht unterschritten werden:

Schalleistungspegel der Anlage (Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage oder vergleichbare Anlage) in dB(A)	Abstand zwischen der Anlage (Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlage) und dem nächstgelegenen schutzbedürftigen Raum gemäß DIN 4109-1 Ausgabe, Juli 2016 in der Nachbarschaft* in Metern
45 dB(A)	4 m
50 dB(A)	7 m
55 dB(A)	13 m
60 dB(A)	23 m
65 dB(A)	32 m
70 dB(A)	49 m
75 dB(A)	80 m

\* Bei (derzeit) unbebauten Flächen darf der in der Tabelle aufgeführte Abstand zum am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, nicht unterschritten werden.

Eine Verminderung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht wird, dass im (Volllast-) Betrieb der Anlage gemäß TA Lärm keine erheblichen Belästigungen durch Schallmissionen, einschließlich Tonhaltigkeit und tieffrequenter Geräusche hervorgerufen werden.

## A12 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)

### A12.1 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 1,00 m Höhe).

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

#### Pflanzzwang 2 (pz 2) – Randeingrünung

Die festgesetzten Bereiche sind zu **80 % als Rasen- oder Staudenflächen** und zu **20 % als Gehölzflächen** anzulegen. *Konkretisierung folgt zum Entwurf.*

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

Die festgesetzten Flächen sind zu begrünen, **wenn** innerhalb der angrenzenden Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gemäß Ziffer A6, **Garagen** errichtet werden. *Konkretisierung folgt zum Entwurf.*

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

Mindestens **40 %** der privaten Grundstücksflächen sind als **Grünfläche** gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro **200 m<sup>2</sup>** 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 1,00 m Höhe). *Konkretisierung folgt zum Entwurf.*

## A13 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.

## 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.

#### 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 zulässig.

### B1.5 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die **Dachneigung** und die Art der **Dachdeckung** bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist **einheitlich** vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

## 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 Müllbehälterstandplätze**

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** zulässig.

### **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 Retentionsfunktion (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

*Konkretisierung folgt zum Entwurf.*

# 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.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## C3 Versorgungsleitungen, 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.



# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	29.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 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**

*Folgt zum Entwurf*