

# Öffentliche Bekanntmachung

## Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Harttal, 6. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Ditzgenbach hat am 14.01.2021 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Harttal, 6. Änderung“ und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) zum Bebauungsplan beschlossen.

In derselben Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Harttal, 6. Änderung“ sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zum Bebauungsplan gebilligt sowie beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszuliegen.

Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom Büro **mquadrat** vom 14.01.2021 maßgebend. Der Planbereich ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



## Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Bad Ditzgenbach besteht nach wie vor großer Bedarf an Wohnbauplätzen. Die Gemeinde ist sehr bestrebt, diesen Bedarf im Innenbereich zu decken. Hierfür ist sie jedoch oftmals auf die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer angewiesen. Denn die Schließung von Baulücken basiert immer auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer.

Vereinzelt gibt es im Ort jedoch auch noch Flächen, die der Gemeinde gehören und durch bestimmte Maßnahmen einer Bebauung zugeführt werden können. Oftmals fehlt es hier am Planungsrecht, einer Bodenordnung oder an der Erschließung.

Zu diesen Fällen gehört das Flurstück 286/7 zwischen der Straße Sonnenbühl und der Brunnbühlstraße. Das Flurstück ist im bestehenden Bebauungsplan „Harttal,

1. Änderung“, rechtskräftig seit 06.05.1993, als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird als solche derzeit auch genutzt. Auf der Rasenfläche sind zwei Laubbäume vorhanden, diagonal verläuft über das Flurstück eine Wasserleitung. Damit das Grundstück als Bauplatz genutzt und bebaut werden kann, muss der bestehende Bebauungsplan geändert und die Wasserleitung verlegt werden.

Gleichzeitig hat der Eigentümer des westlich gelegenen Hotels bei der Gemeinde angefragt, ob er das ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesene und genutzte Flurstück 286/9 erwerben kann, um dort weitere Stellplätze für die Hotelgäste zu errichten. Auch hierfür wäre eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann somit einerseits zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Andererseits wird die Errichtung von Stellplätzen ermöglicht und der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass die privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit findet entsprechend des § 13a BauGB nicht statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung werden vom **01.02.2021** bis einschließlich zum **05.03.2021** im Bürgerbüro des Rathauses, Hauptstraße 40, 73342 Bad Ditzgenbach zu den üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeit kann sich in diesem Zeitraum über die Planung informieren und innerhalb der genannten Frist zur dieser äußern.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen stehen darüber hinaus zeitgleich unter <https://www.badditzenbach.de/de/leben/bauen/bauleitplanung-online> sowie ergänzend unter <http://www.m-quadrat.cc/downloads.php> zum Download bereit.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen - schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – bei der Gemeinde abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Bad Ditzgenbach, den 15.01.2021

Herbert Juhn  
Bürgermeister



# Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanzV 90

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**FH max. = 7,00m** maximale Firsthöhe (FH max.), über Bezugshöhe (BH)

**BEZUGSHÖHE (BH)** Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**↔** Firstrichtung zwingend

4. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

**⚡** Zweckbestimmung Elektrizität

5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**private Grünfläche**

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

**Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB):

**flächenhaftes Pflanzgebot**

7. Sonstige Planzeichen

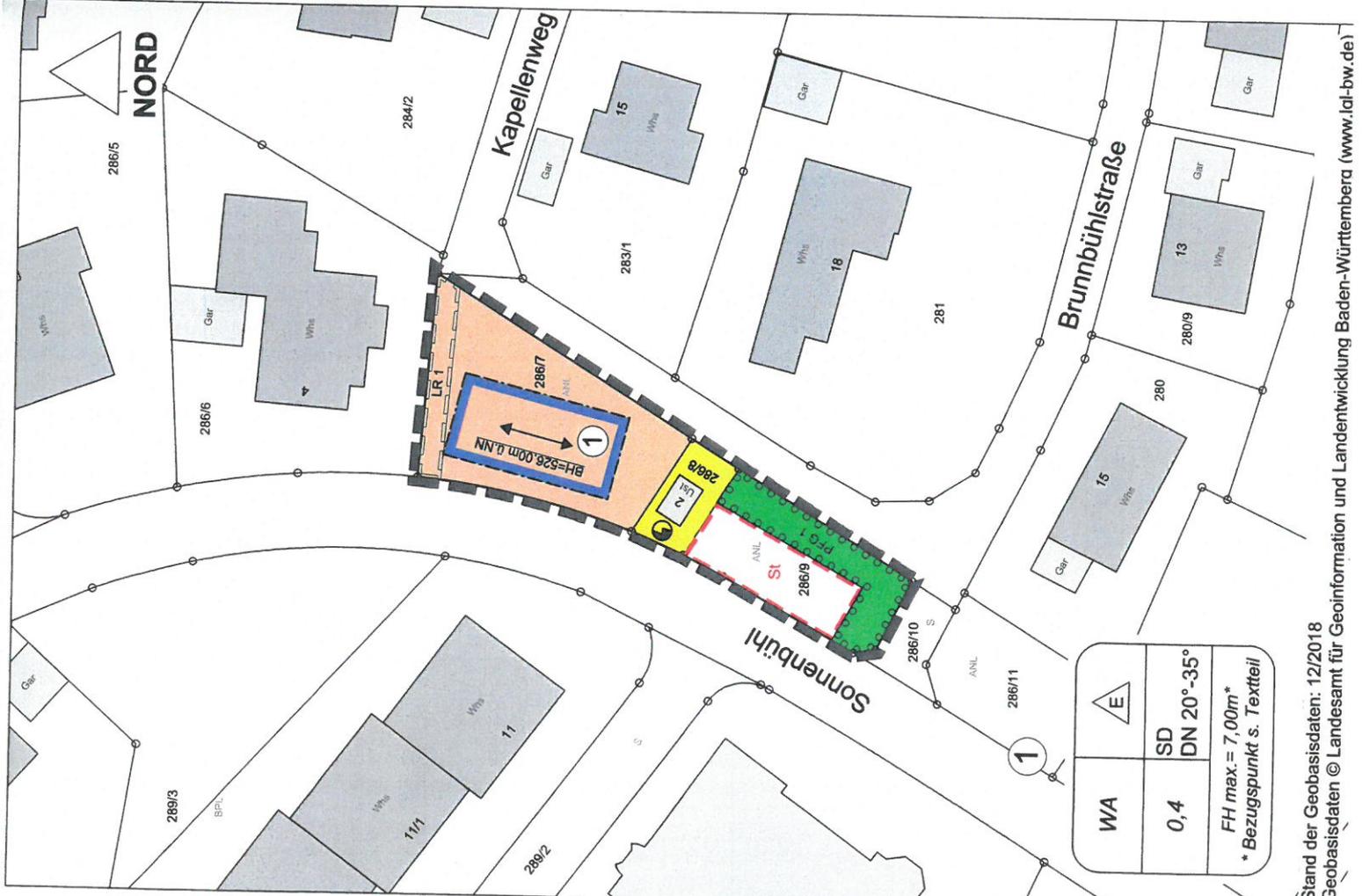
**St** Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

**LR1** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

**SD** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

**DN** Dachneigung (DN) in Grad

**SD** Dachform Satteldach (SD)



WA	
0,4	SD DN 20°-35°
FH max. = 7,00m* * Bezugspunkt s. Textteil	



# GEMEINDE BAD DITZENBACH

## BEBAUUNGSPLAN „Harttal, 6. Änderung“

### TEXTTEIL (Teil B) BEBAUUNGSPLAN

### ENTWURF vom 14.01.2021

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	14.01.2021
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	14.01.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	..... bis .....
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	.....
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	.....

#### Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bad Ditzgenbach, den .....

.....  
Herbert Juhn (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 14.01.2021



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Harttal, 6. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	--

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

<b>0,4</b>	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH - siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die Firsthöhe (FH max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes) und gilt über die gesamte Gebäudelänge.</p>

### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
---	---

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
	<p><b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 20 m<sup>3</sup> je Grundstück zulässig. Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p>

**5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuderichtung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt.</p>
---	--

**6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Gehwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
	<p>In den für Stellplätze festgesetzten Flächen (s. Plandarstellung) sind baulichen Anlagen, die dieser Nutzung widersprechen, unzulässig.</p>

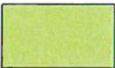
**7. Versorgungsflächen**

(§ 9 (1) 12 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektrizität</li> </ul>
---	---

**8. Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p><b>Private Grünflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums und sind als Grünflächen anzulegen. Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölze und Streuobstbäume zu verwenden.</p>
---	---

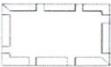
**9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengitter oder Drainfugenpflaster) herzustellen.
	Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Streuobstbäume zu verwenden.
	Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.
	Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 5°) sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
	Baumfällungen und Baufeldfreimachungen im Plangebiet sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, vorzunehmen.
	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

**10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Ditzgenbach zur Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.</p> <p>Im Bereich des Leitungsrechts sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind offene und überdachte Stellplätze.</p> <p>Die Flächen sind von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.</p>
---	--

## 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Je Grundstück ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen (s. Plandarstellung) ein standortgerechter heimischer Laub- oder Streuobstbaum anzupflanzen.</p>
	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Randeingrünung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen dienen der randlichen Eingrünung der Stellplatzflächen und sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.</p>

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Harttal, 6. Änderung“ (nach § 74 LBO)

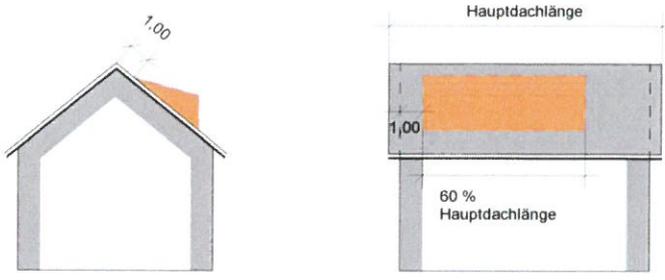
### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b> Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (0 - 5°) hergestellt werden.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 5°) sind Aufständerungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>

	
	<p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p>
	<p><b>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</b></p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Steingärten).</p> <p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie für Hofflächen vorgesehene Flächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.</p>

## 3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.</p>
--	---

**4. Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p><b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b></p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen sind bis maximal 1,5 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p> <p>Flächenhafte Abgrabungen sind unzulässig</p> <p>Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Darüber hinaus ist das Gelände anzuböschten. Die Höhe wird von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gemessen.</p>
--	---

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Harttal, 6. Änderung“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Harttal, 6. Änderung“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Harttal, 6. Änderung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Harttal, 6. Änderung“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Bad Ditztenbach besteht nach wie vor großer Bedarf an Wohnbauplätzen. Die Gemeinde ist sehr bestrebt, diesen Bedarf im Innenbereich zu decken. Hierfür ist sie jedoch oftmals auf die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer angewiesen. Denn die Schließung von Baulücken basiert immer auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer.

Vereinzelt gibt es im Ort jedoch auch noch Flächen, die der Gemeinde gehören und durch bestimmte Maßnahmen einer Bebauung zugeführt werden können. Oftmals fehlt es hier am Planungsrecht, einer Bodenordnung oder an der Erschließung.

Zu diesen Fällen gehört das Flurstück 286/7 zwischen der Straße Sonnenbühl und der Brunnbühlstraße. Das Flurstück ist im bestehenden Bebauungsplan „Harttal, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 06.05.1993, als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird als solche derzeit auch genutzt. Auf der Rasenfläche sind zwei Laubbäume vorhanden, diagonal verläuft über das Flurstück eine Wasserleitung. Damit das Grundstück als Bauplatz genutzt und bebaut werden kann, muss der bestehende Bebauungsplan geändert und die Wasserleitung verlegt werden.

Gleichzeitig hat der Eigentümer des westlich gelegenen Hotels bei der Gemeinde angefragt, ob er das ebenfalls als öffentliche Grünfläche aus zugewiesene und genutzte Flurstück 286/9 erwerben kann, um dort weitere Stellplätze für die Hotelgäste zu errichten. Auch hierfür wäre eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat steht beiden Vorhaben positiv gegenüber. Durch die Änderung des Bebauungsplans kann einerseits zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Andererseits wird die Errichtung von Stellplätzen ermöglicht und der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat dem Verkauf der Grundstücke bereits im Mai 2020 grundsätzlich zugestimmt und am 14.01.2021 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Harttal, 6. Änderung“ beschlossen. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass die privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### 2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Bad Ditztenbach zwischen der Straße ‚Sonnenbühl‘ und der Brunnbühlstraße. Es umfasst die Flurstücke 286/7, 286/8 und 286/9 mit einer Gesamtfläche von 730 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen / Bad Ditztenbach sind die Flurstücke 286/7 und 286/9 als öffentliche Grünfläche und das Flurstück 286/9 als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird damit nur zu einem kleinen Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

#### **4 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Harttal, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 06.05.1993.

Der bestehende Bebauungsplan setzt für die Flurstücke 286/7 und 286/9 eine öffentliche Grünfläche fest. Für diese Grundstücke müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans geändert werden. Das Flurstück 286/8 ist im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt, da hier eine Umspannstation steht. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern.

#### **5 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Bad Ditzgenbach.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus sowie mit Stellplätzen. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m<sup>2</sup> ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 730 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

#### **6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht der Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorhanden sind. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet. Soweit möglich wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Weitere Schutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht im näheren Umfeld des Vorhabenstandorts.

### Schutzgut Mensch

Durch den Bau des Wohngebäudes und der Stellplätze kommt es baubedingt (Baubetrieb, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete. Die im Bebauungsplan geregelten zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der im Planumfeld gegebenen Bestandsbebauung, so dass es zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung kommt. Es ist daher mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Biotopflächen, Schutzgebiete oder für Arten wertvolle Lebensräume befinden, ist mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen.

### Schutzgut Boden

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen. Eine zusätzliche Versiegelung von Boden kann durch die Planung nicht vermieden werden. Dennoch steht diese Versiegelung in keinem Verhältnis zu einem Baugebiet auf der „grünen Wiese“. Aus diesem Grund werden die nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als vergleichsweise gering und hinnehmbar erachtet.

### Schutzgut Wasser

Versickerungsmöglichkeiten sind im Plangebiet nur eingeschränkt vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass das bei stärkeren oder länger anhaltenden Regenereignissen anfallende Niederschlagswasser aufgrund der Neigung des Plangebiets auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließt und dort über das bestehende Abwassersystem abgeleitet wird. Da es sich im Planumgriff um bereits teilweise versiegelte Flächen handelt, bzw. die zusätzliche Flächenversiegelung als gering zu betrachten ist, ist mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

### Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplante, zusätzliche Bebauung (ein freistehendes Einzelhaus mit Zugang und Zufahrten sowie eine Stellplatzanlage) im Siedlungsbereich von Bad Ditztenbach kommt es aufgrund der Kleinteiligkeit des Planumgriffs zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

### Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebiets, die Straßen Sonnenbühl und Kapellenweg, sowie die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Hartel geprägt. Das geplante Einzelhaus sowie die Stellplätze fügen sich in die nähere Umgebung ein. Die Höhenentwicklung nimmt Rücksicht auf die umliegende Bebauung und wird im Bebauungsplan entsprechend dem wohnbaulichen Umfeld festgesetzt, so dass mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist. Außerdem sind innerhalb des Plangebiets grünordnerische Festsetzungen zur Reduzierung des Eingriffs vorgesehen.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Es entstehen daher keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

## **7 Artenschutz**

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen weisen keine Habitataignung für seltene oder bedrohte Arten auf. Die Wiesenfläche wird regelmäßig gemäht und eignet sich auch durch die Störwirkungen durch Hauskatzen und Hunde nicht als Lebensraum für bodennah lebende Tierarten (Vögel, Reptilien etc.).

Auf den Grundstücken sind insgesamt vier sehr vitale Laubbäume vorhanden, die keine Baumhöhlen enthalten und somit auch als Brutstätte und Lebensraum für Höhlenbrüter und Fledermäuse ausscheiden.

Unabhängig davon müssen nur die beiden Bäume auf dem Flurstück 286/7 gefällt werden. Der zukünftige Eigentümer des Flurstücks 286/9 will untersuchen, ob er die dort vorhandenen Bäume erhalten und in die Stellplätze integrieren kann.

Artenschutzrechtliche Belange stehen einer Umsetzung des Bebauungsplans somit nicht entgegen.

## **8 Bestand**

### 8.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist als öffentliche Grünfläche genutzt. Innerhalb der Rasenfläche befinden sich vier vitale Laubbäume. Auf dem Flurstück 186/8 ist eine Umspannstation in einem Gebäude vorhanden.

### 8.2 Topographie

Das Gelände fällt von Nord nach Süd um etwa 8 Meter ab.

### 8.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### 8.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

### 8.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### 8.6 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem Eigentum.

### 8.7 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den Kapellenweg und die Brunnbühlstraße im Osten des Plangebiets an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der Straße ‚Sonnenbühl‘ im Westen des Plangebiets besteht ein leistungsfähiger Anschluss an die Auendorfer Straße und von dort an die Bundesstraße B 466 (Geislingen/Steige – Mühlhausen/Täle)

### 8.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft in südwestlicher Richtung in etwa 60 m Entfernung die Hartal. Das Plangebiet greift weder in das Gewässer noch in das Überschwemmungsgebiet ein.

## **9 Planungsziele und Planungskonzeption**

### 9.1 Bebauung/Gebäudetypologie

Die Planung für das Flurstück 286/7 sieht die Bebauung mit einem zweigeschossigen Satteldachgebäude vor. Die Dachneigung wird bei 20° liegen, so dass das Obergeschoss voll nutzbar ist. Aufgrund der vorhandenen Topographie wird talseitig auch das Untergeschoss in Erscheinung treten. Die etwa 8,50m hohe Wandfläche auf der Südseite des Gebäudes wird durch das Vortreten des Erdgeschosses und das Zurückspringen des Dachgeschosses etwas aufgelockert. Das Gebäude steht Traufständig zur Straße ‚Sonnenbühl‘. Im Nordosten des Grundstücks soll ein Carport mit begrüntem Flachdach entstehen.

## 9.2 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung soll weiterhin über die Straße ‚Sonnenbühl‘ und die Brunnbühlstraße erfolgen. Die Planung sieht dabei vor, dass das Einfamilienwohnhaus auf dem Flurstück 286/7 über die Brunnbühlstraße und den Kapellenweg angefahren werden kann. Die Stellplätze auf dem Flurstück 286/9 sollen ausschließlich über die Straße ‚Sonnenbühl‘ angebunden werden.

## 9.3 Freiraum/Landschaftsplanerische Konzeption

Die geplanten Stellplätze auf dem Flurstück 286/9 sollen zur Brunnbühlstraße hin eingegrünt werden. Hierfür enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung mit einem flächenhaften Pflanzgebot. Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume werden im Bebauungsplan nicht mit einer Pflanzbindung belegt, da noch nicht klar ist, ob diese erhalten werden können. Der Grundstückseigentümer möchte jedoch versuchen, diese in die Stellplätze zu integrieren.

Auch das Flurstück 286/7 soll weiterhin durchgrünt sein und sich zukünftig in die Umgebung einfügen. Hierfür enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks sowie zur Eingrünung.

## 9.4 Entwässerung, Wasserversorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Wasser- und Abwassernetz.

# 10 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

## 10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung sowie der geplanten Nutzung soll das Flurstück 286/7 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da diese dem Gebietscharakter widersprechen würden.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu. Dabei wird berücksichtigt, dass das zu bebauende Grundstück recht schmal ist und nur sinnvoll bebaut und genutzt werden kann, wenn die Geschosse des Wohngebäudes voll nutzbar sind. Dies wirkt sich auch auf die Gebäudehöhe aus.

## 10.3 Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise, jedoch sind nur Einzelhäuser zulässig.

Diese Festsetzung gewährleistet eine kleinteilige Bebauung mit ausreichend Abstand zur angrenzenden Bebauung und zum vorhandenen Straßenraum.

## 10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Die Baugrenze orientiert sich an der zur Verfügung stehenden Fläche und schafft eine ausreichend große Baumöglichkeit zwischen den beiden Straßen.

## 10.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug) hat sich über lange Jahre gezeigt. Eine allgemeine Zulässigkeit

von Geschirrhütten in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere dem Durchgrünungsgedanken nicht möglich.

Um eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Anzahl und Kubatur begrenzt.

#### 10.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung wird an den Verlauf der angrenzenden Straße ‚Sonnenbühl‘ angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung an den Straßenfluchten orientieren.

#### 10.7 Stellplätze und Garagen

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die Auswirkung von Garagen, überdachten Stellplätzen und offenen Stellplätzen auf das Ortsbild gering sind. Deshalb können diese innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist dabei jedoch ein Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Damit soll verhindert werden, dass herausragende massive Bauwerke den Straßenraum beeinträchtigen.

Mit der Regelung, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorhanden sein muss, ist gewährleistet, dass die privaten PKWs auch bei kurzen Stopps auf dem Grundstück abgestellt werden und der öffentliche Straßenraum freigehalten wird.

Auf dem Flurstück 286/9 sollen private Stellplätze für das benachbarte Hotel errichtet werden. Damit an dieser Stelle keine andere Nutzung als die vorgesehene umgesetzt wird, sind innerhalb der festgesetzten Flächen keine baulichen Anlagen zulässig, die dieser Nutzung widersprechen.

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

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind die nicht überdachten Stellplätze und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Außerdem sind die Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt. Auf teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben und erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vermieden werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Nachts sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

#### 10.9 Pflanzgebote

Bäume und Sträucher dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Sie stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und wirken klimatisch ausgleichend.

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Die im Plan festgesetzte Fläche für das flächenhafte Pflanzgebot dient der randlichen Eingrünung der Stellplatzflächen sowie der Eingrünung des Straßenraums und ist entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans zu bepflanzen. Damit werden auch die Auswirkungen der Stellplätze auf die Umgebung gemindert.

Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen wurden Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Arten gemacht.

## 11 Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Die festgesetzte Dachform und Dachneigung stellt sicher, dass sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügt.

Garagen, Carports und untergeordnete Gebäudeteile sind generell auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, da der Einfluss dieser in Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist.

Die Festsetzungen zu den Farben und Materialien orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für die Umgebung typisches Ortsbild. Andere Farben und Materialien, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese bei Satteldächern die Dachneigung der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.

Die Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind vollflächig zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Begrünte Dachflächen dienen der Retention von Niederschlagswasser und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie nehmen teilweise auch Bodenfunktionen wahr. Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden vermindert.

### 11.2 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachaufbauten beschränkt. Um diese als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand vom Ortsgang mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss (Hauptdachfirst) mindestens 1,0 m (gemessen auf der Dachschräge) betragen.

Um ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten, sind Dachaufbauten in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

### 11.3 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt zulässig. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen einzuhalten.

### 11.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Außerdem stellen Gärten Lebensräume für Flora und Fauna dar.

Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung (Steingärten) sind nur beschränkt zulässig. Neben der optischen „Vergrauung“ der Städte und Gemeinden haben Steingärten negative Auswirkungen auf das Mikroklima: Durch fehlende Begrünung und Bäume heizen sich die Steine im Sommer auf und geben die Wärme an die Umgebung ab. Da die Steine die Wärme außerdem speichern, kann sich der Garten, bzw. der Boden, auch nachts nicht abkühlen. Wasserundurchlässige Schotterbeete verhindern dazu, dass Regenwasser ins Erdreich sickern kann und begünstigen so die Austrocknung des Erdreichs. Hinzu kommen die negativen Auswirkungen auf die Flora und Fauna: Durch die fehlende Begrünung haben es Insekten, Vögel und andere Tiere schwerer an Nahrung und Lebensraum zu kommen.

#### 11.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge größtenteils auf dem privaten Grundstück untergebracht werden.

#### 11.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topographie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen, von Nord nach Süd abfallend, dar. Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Gleichzeitig muss eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen in ihrer maximalen Höhe auf ein noch verträgliches Maß beschränkt.

Flächenhafte Abgrabungen sind dagegen unzulässig, da diese dazu führen könnten, dass das Gebäude noch höher in Erscheinung tritt.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen zu hohe Stützmauern, die den Straßenraum optisch einengen und sich negativ aufs Ortsbild auswirken, vermieden werden. Daher sind Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8m zulässig. Darüber hinaus ist das Gelände anzuböscheln.

Gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18