

Gemeinde Gomaringen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Talmorgen“

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

TEXTTEIL

Entwurf

Stand 25.10.2022



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106

70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38

e-mail: sippel@sippelbuff.de

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Gomaringen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Art der baulichen Nutzung wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- siehe Planeintrag als Höchstmaß -

2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)

Maximale Traufhöhe (TH_{max}), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Maximale Firsthöhe (FH_{max}), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer).

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen / Bezugspunkte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Bezugshöhe (BZH):

- siehe Planeintrag -

Von der in der Plandarstellung festgesetzten Bezugshöhe darf um maximal 50 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

3. Bauweise

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

ED = offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
2. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO sowie Eingangsvorbauten können die Baugrenzen bis jeweils **10 m² Grundfläche** überschreiten.
3. Für Wintergärten sind Überschreitungen der Baugrenze um **maximal 2,50 m** zulässig.
4. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Geringfügige Abweichungen von diesen Festsetzungen sind bis max. 10° sind zulässig.

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

6. Mindestgröße von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) müssen die Grundstücke für Gebäude bei einer Einzelhausbebauung mind. 300 m², je Doppelhaushälfte mind. 180 m² groß sein.

7. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Wohnen dienen.

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw. sowie maximal 1 Geräte- / Gewächshaus bis 30 m³ und maximal 2,50m Höhe je Grundstücksfläche.

Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Müllboxen oder vergleichbare Einrichtungen zur Unterbringung von Müllbehältern sind davon ausgenommen, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Nebenanlagen dürfen dabei die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

8. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Offene Stellplätze (St), Carports (CP, Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind) und Garagen (Ga) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich auf den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen sowie die Stützen und die Vorderseiten der Dachkonstruktion von überdachten (Carports) Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Tiefgaragen (TG) sind nicht zulässig.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird je freistehendem Einzelhaus auf 2 Wohnungen begrenzt.
Bei Doppelhaushälften wird die Zahl jeweils auf eine Wohnung begrenzt.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

- laut Planeintrag –

Abstellfläche für Mülltonnen im Öffentlichen Straßenraum der Hinterweilerstraße

- laut Planeintrag –

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

11. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbote):

- laut Planeintrag –

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Der Oberflächenbelag offener Stellplätze und privater Fußwege ist mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Je Baugrundstück ist mindestens eine Zisterne mit jeweils mindestens 7 m³ Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.

Es sind dabei Retentions-Zisternen mit Drosselabfluss von 0,38 l/s vorzusehen.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig

Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sowie Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. (Hinweis: Zur Einsaat wird die Saatgutmischung Nr. 18 Dachbegrünung der Firma Rieger Hofmann GmbH oder eine Saatgutmischung mit vergleichbarer Zusammensetzung empfohlen).

Im Zuge der Beleuchtung des Außenraums an Gebäuden sind zur Schonung nachtaktiver Arten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden. Zu verwenden sind Leuchten mit einer Wellenlänge < 540 nm und einer Farbtemperatur < 2700 K mit insektenschonender Bauweise. Die Lichtquellen sind zudem so auszurichten, dass ein Abstrahlen nach oben sowie in die freie Landschaft verhindert wird.

Wo aus Verkehrssicherheitsgründen keine Dauerbeleuchtung notwendig ist, sind Bewegungsmelder und/oder Dämmerungsschalter zu verwenden.

Großflächige Glasfassaden sind grundsätzlich zu vermeiden und so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Zur Gestaltung von Fenstern und Glasfassaden wird auf die Ausführungen und Vorgaben der Faunistischen Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes (Büro StadtLandFluss, Nürtingen, Stand 15.02.2021) verwiesen.

Auf die Regelungen des § 8 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (Photovoltaikpflicht) wird verwiesen.

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vegetationszeit in der Zeit von 01.10. bis 28./29.02. erfolgen.

Bei der Anlage/Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z. B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>).

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz: Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 dargestellt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart zu bemessen.

Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 im Nachtzeitraum im Plangebiet mit nächtlichen Beurteilungspegeln von $> 45 \text{ dB(A)}$ 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 Beurteilungspegeln $< 45 \text{ dB(A)}$ – verfügt. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, weiterhin erfüllt werden.

In Anlage 4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die nächtlichen Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr dargestellt.

Schallschutz für Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) mit Schallimmissionen von $> 64 \text{ dB(A)}$ im Tagzeitraum bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. die Errichtung vollflächig geschlossener Balkonbrüstungen mit einem aufgesetzten Glas-geländer) vorzunehmen, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade - mit Schallimmissionen $< 64 \text{ dB(A)}$ - verfügt.

In Anlage 3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Schallimmissionen im Tagzeitraum dargestellt.

14. Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. Hinweise E 10.) verwendet werden. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Innerhalb des Plangebietes ist je Baugrundstück ein standortgerechter, hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum mit mindestens 14 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Duldungspflicht zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dient bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,0m von der Straßenbegrenzungslinie und einem Höhenunterschied von 1,0m zur Straßenhöhe definierter Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten / Versätze. Hinterbeton bis 20cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten und Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gomaringen, den

Steffen Hess
Bürgermeister

D Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform / Dachneigung/ Solaranlagen / Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachform/-neigung

- siehe Planeintrag -

Hauptdächer und Carports / Garagen

Je Gebäude / Doppelhaushälfte ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.

Bei Carports und Garagen sind Flachdächer mit 0° - 3° zulässig, die Dächer sind extensiv zu begrünen (vgl. C 12).

Satteldächer sind bei Carports und Garagen nur dann zulässig, wenn das Hauptgebäude ebenfalls mit Satteldach ausgeführt wird. Bei Verwendung von Satteldächern haben Carports und Garagen zur Grenze des Nachbargrundstücks einen Mindestgrenzabstand von 2,50 m einzuhalten.

Untergeordnete Dächer und Dachaufbauten

Dachformen und Dachneigungen von untergeordneten Dächern sowie von Dachaufbauten sind frei wählbar.

Als untergeordnete Dächer gelten:

- Vordächer und Dächer von Vorbauten,
- Überdachungen von Laubengängen, technischen Anlagen und Aufbauten, Aufzugstürmen und Treppenanlagen,
- Dächer von Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Material und Farbe der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung geneigter Dächer von Hauptgebäuden ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung von Hauptdächern ist naturrotes bis rotbraunes oder grau-anthrazit-schwarz-farbenes Material zu verwenden. Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig, sofern diese sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschlich Zwerchhaus) darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Der Abstand zu Traufkante und First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,60 m betragen.

Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen.

Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

Energiegewinnungsanlagen auf geneigten Dächern sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren.

Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,0 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 1,00 m.

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.2. Fassadengestaltung / Materialien

Farbgebung

Bei der Farbgebung der Gebäude, insbesondere der Fassaden und der Dächer, sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Die Farben der Außenwände sind mit einem Hellbezugswert von über 40% auszuführen. Die Skala für den Hellbezugswert reicht von dunkel (0%) bis hell (100%). Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

Hinweis:

Die Farbhersteller weisen bei ihren Produkten den jeweiligen Hellbezugswert aus. Im Zweifelsfall ist die Farbwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

Material

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig.

Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren

Zur Gestaltung von Fenstern und Glasfassaden wird auf die Ausführungen und Vorgaben der Faunistischen Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes (Büro StadtLandFluss, Nürtingen, Stand 15.02.2021) verwiesen.

1.3. Gestaltung von Nebenanlagen

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

2.1. Stützmauern und Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese auf Privatgrundstücken nur bis zu einer **maximalen Höhe von 1,50 m** errichtet werden. Bei einer Staffelung dürfen maximal zwei Stützmauern hintereinander mit einer maximalen Höhe von je 1,00 m und einem Mindestabstand von 1,00 m errichtet werden; der Zwischenraum ist gärtnerisch zu bepflanzen.

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:1,5** auszugleichen.

2.2. Einfriedigungen

Bei Heckenpflanzungen als Einfriedigungen sind **heimisch-standortgerechte Laubgehölze** (vgl. Vorschlagsliste zur Artenverwendung) zu verwenden.

Einfriedigungen in geschlossener Form (z.B. Glas, Wellplatten u.ä.) sind mit Ausnahme der untenstehenden Materialien nicht zulässig. Stacheldraht und andere verletzungsträchtige Materialien sind als Einfriedigungsmaterial ebenfalls nicht zugelassen.

Zulässig sind:

- lebende, freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen
- Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Maschendrahtzäune / Metallstabzäune
- freistehende Mauern in Naturstein oder Betonmauern mit Natursteinvorsatz
- Gabionen mit Naturstein

Sockel dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedigungen darf **1,20 m** (einschließlich Sockel) zum öffentlichen Raum hin nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhe gelten die Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Fußwegen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

3. Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen in der Neigung **1:1,5** oder flacher abzuböschten.

4. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO)

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind unbefestigt anzulegen, gärtnerisch vegetativ zu gestalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Regelungen des § 21a NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO wird verwiesen.

5. Ruhender Verkehr

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m² bis 80 m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze / pro Wohnung
- Wohnungen über 80 m² Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte müssen aufgerundet werden. Ausnahmsweise kann von den aufgeführten Werten abgewichen werden, wenn der Grundstückszuschnitt dies erfordert.

Darüber hinaus gelten die Ausnahmeregelungen gemäß § 37 LBO.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

6. Werbeanlagen

(§ 11 Abs. 3 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m², an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen und müssen auf den öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sein.

Beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbänder, Videowände, Fahnen, Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen u.ä. sind unzulässig.

7. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsleitungen sind nicht Teil dieser Festsetzung.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gomaringen, den

Steffen Hess
Bürgermeister

E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren

1. Grundwasser / Erschließen von Grundwasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind unvorhergesehene Erschließungen von Grund- und Schichtwasser unverzüglich dem Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind bis zu einer einvernehmlichen Regelung mit den Wasserbehörden einstweilen einzustellen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

2. Geotechnik

Baugrundgutachten bzw. Hinweise Landesamt nach TÖB-Beteiligung zu ergänzen

3. Erdaushub, Belange des Bodenschutzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

4. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu verständigen.

5. Belange des Landesdenkmalamtes

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. 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.

6. Entwässerung

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanalsystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Private Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu beseitigen.

Bei der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

8. Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde Gomaringen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Darüber hinaus sind Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

9. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien über Erdwärmesonden gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG). Bei der Frage von Erdwärmesonden wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und eine spezielle ingenieurtechnische Beratung sowie dem Landratsamt bezüglich eventueller Genehmigungen empfohlen.

10. Artenverwendungsliste

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzgebote verwendet werden:

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig:

Bäume / Hochstämme:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus spec.</i>	Apfel i.S.
<i>Pyrus spec</i>	Birne i.S.

Hinweis: Bei Birnensorten sind Oberösterreichischer Weinbirne und Schweizer Wasserbirne wegen Feuerbrand bzw. Birnenverfall nicht zu verwenden.

Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

11. Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

12. Freiflächen- / Begrünungsplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil des Baugesuchs ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Aus dem Freiflächengestaltungsplan haben auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (z.B. Hausbaum), die Geländeverhältnisse vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens, die Begrünung der Fassaden / Dachflächen und Stützmauern hervorzugehen.

13. Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen

Für das Plangebiet liegt eine Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes (Büro StadtLandFluss, Nürtingen, Stand 15.02.2021) vor.

In diesem Rahmen wurden über die in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Rodungszeiträume und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag hinausgehend folgende zu berücksichtigende Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich bzw. zur ökologischen Baubegleitung definiert:

Vögel:

Um für die betroffene Gilde der Höhlenbrüter eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 3 BNatSchG zu vermeiden, ist als CEF-Maßnahme (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bzw. vorgezogene Ausgleichmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) das Anbringen von Nisthilfen erforderlich.

Die Anzahl der notwendigen Nisthilfen ist abhängig von der Anzahl verloren gehender Fortpflanzungsstätten betroffener Arten. Ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 ist erforderlich, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle angebotenen Nistplätze gefunden bzw. auch besiedelt werden. Daraus leitet sich der folgende Nisthilfenbedarf ab: Star: 3 Nisthöhlen mit einer Einflughöhlung von 45 mm

Die Nisthilfen müssen grundsätzlich mit einem Katzen- und Marderschutz ausgestattet sein. Und zu Beginn der auf die Gehölzrodung folgenden Brutperiode (also spätestens Ende Februar) zur Verfügung stehen. Sie sind in Gehölzbeständen im räumlichen Kontext zum Plangebiet anzubringen. Diese Maßnahme ist geeignet, die ökologische Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Höhlenbrüter im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

Die Nisthilfen sind dabei an folgenden Standorten / Bäumen vorgesehen und vertraglich abgesichert:

Eine entsprechende räumliche Verortung und vertragliche Absicherung erfolgt noch nach fachgutachterlicher Abstimmung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

Tothholzkäfer:

Bei einer unvermeidbaren Beschädigung oder Zerstörung des Baums sind folgende Kompensationsmaßnahmen notwendig: Der Marmorierte Rosenkäfer (*Protaetia lugubris*.) ist aufgrund seiner Seltenheit als planungsrelevante Art einzustufen. Daher ist bei einer Fällung der Bäume Nr. 308 und Nr. 309 eine ökologische Baubegleitung notwendig. Diese hat zu gewährleisten, dass die vollständige Larvenentwicklung dieser Art sichergestellt ist und damit vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden werden. Dies geschieht durch eine schonende Fällung und Sicherung der besiedelten Holzbereiche mit den Entwicklungsstadien des Käfers (Eier, Larve, Puppenwiege) und der im Baum vorhandenen Mulmschicht. Die Ast- bzw. Stammabschnitte sind an den Schnittflächen zu verschließen und lagerichtig an verbleibenden Bäumen in der Nähe des ehemaligen Standorts (max. 200 m entfernt) anzubringen.

Auf das genannte Fachgutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

14. Belange der Landwirtschaft

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im geplanten Wohngebiet landwirtschaftliche Emissionen angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe geringfügig wahrnehmbar sein können.

Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Büro StadtLandFluss, Nürtingen, Stand 15.02.2021
- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Büro StadtLandFluss, Nürtingen, Stand 26.02.2020
- Antrag auf Umwandlung eines geschützten Streuobstbestandes / Ausgleichs- und Umsetzungskonzeption, Stand 27.09.2022
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz, Dröschler, Tübingen, Stand 21.12.2021