

Gemeinde Gomaringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne und Örtliche Bauvorschriften

„GENERATIONEN CAMPUS GOMARINGEN“

Entwurf vom 18.02.2025

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 **Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

3 **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzliste

4 **Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, B-Plan Generationen Campus Gomaringen, HPC AG; Rottenburg, 19.12.2024

5 **Geltungsbereich**

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

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Vorhaben zulässig, das in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 1/10 bis 10/10 des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 11.02.2025 dargestellt ist. Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

A2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

A2.1 Zulässige Nutzungen

Zulässig sind

- Wohnungen
- Räume für Büro- und Verwaltungsnutzung
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

A3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A3.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Niederschlagswasser wird bis zum Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze getrennt geführt und dort in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist Dachbegrünung (s.u.) vorzusehen. Zusätzlich sind Retentionszisternen mit einem Volumen von mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche anzulegen.

A3.2 Oberflächenbelag Stellplätze

Der Oberflächenbelag der Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A3.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

A3.4 Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) sind extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A3.5 Anbringen von Nisthilfen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens zwei Koloniekästen für den Mauersegler, vier Nisthilfen für die Fledermaus und vier Nistkästen für Höhlenbrüter oder jeweils ein Äquivalent fachgerecht anzubringen.

A4 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)

A4.1 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung 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.

Zum Schutz der lokalen Ökosysteme sind bei der Bepflanzung ausschließlich Arten zu verwenden, die nicht als invasive Arten auf der Liste "Invasivitätsbewertung gebietsfremder Gefäßpflanzen" des BFN (Bundesamt für Naturschutz, <https://neobiota.bfn.de/invasivitaetsbewertung/gefaesspflanzen.html>) geführt sind. Für die Förderung der lokalen Artenvielfalt sind heimische Pflanzen zu bevorzugen.

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

Pflanzverpflichtung 1 (pz 1) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die unbebauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch entsprechend dem Freiflächenplan (siehe VEP Nr. 2/10) anzulegen und extensiv zu unterhalten. Die Pflanzenarten sind entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Innerhalb der privaten Grünfläche sind in der Summe mindestens 100 m² als artenreiche, insektenfreundliche Bepflanzung zu realisieren.

Pflanzverpflichtung – Einzelbäume

Einzelbäume gemäß der Pflanzliste sind an den Standorten entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes 2/10 anzupflanzen.

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dach- und Fassadengestaltung muss den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 7/10 – 10/10 entsprechen.

Ganzflächig verspiegelte Fassaden oder reflektierende, grellfarbige und hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, wenn sie sich baulich in die Fassade integrieren.

B2 **Werbeanlagen**

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche der Werbeanlage darf 0,5 m² nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche der Werbeanlage pro Gebäude von 2,0 m² darf dabei nicht überschritten werden.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer und Anwohner nicht stören.

Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün bedürfen einer gesonderten Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Bei Lichtreklamen (Leuchtschriften) sind keine Lichtbewegungen zulässig.

Laufflicht- und Wechsellichtwerbeanlagen, Booster-Werbeanlagen (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. sind nicht zulässig.

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

B3 **Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 **Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

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 vor Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlungen zu schützen.

B3.2 Einfriedungen

Generell sind Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder ähnlichen blickdichten Materialien in geschlossener Bauweise nicht zulässig.

Die maximale Höhe von Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Die Einfriedungen sind mind. 1,0 m von den Grundstücksgrenzen zurückzusetzen.

B4 Antennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

B5 Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

In der Tiefgarage sind mindestens 31 Stellplätze herzustellen (siehe VEP Nr. 3/10).
Zusätzlich sind 9 offene Stellplätze gem. VEP Nr. 4/10 anzulegen.

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 Verbot von Schottergärten

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

C4 Artenschutz

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten.

Maßnahmen zur Minimierung des Tötungsrisikos gem. § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG

- Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig.
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zu vermeiden. Siehe hierzu Broschüre des LBV „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.
- Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.

Anbringen zusätzlicher Nistkästen

Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen.

C5 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

C6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

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.

C7 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

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

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

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

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	26.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	29.11.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	02.12.2024 - 10.01.2025
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	02.12.2024 - 10.10.2025
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Gomaringen, den
Steffen Heß, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

	Botanischer Name	Deutscher Name
Gehölze/ Sträucher	<i>Amelanchier in Arten und Sorten</i>	<i>Felsenbirne</i>
	<i>Berberis in Arten und Sorten</i>	<i>Berberitze</i>
	<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberitze</i>
	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
	<i>Clematis vitalba</i>	<i>Gewöhnliche Waldrebe</i>
	<i>Cornus in Arten und Sorten</i>	<i>Hartriegel</i>
	<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigriffeliger Weißdorn</i>
	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
	<i>Euonymus europea</i>	<i>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</i>
	<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
	<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
	<i>Prunus in Arten und Sorten</i>	<i>Kirsche, Pflaume</i>
	<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Echter Kreuzdorn</i>
	<i>Ribes in Arten und Sorten</i>	<i>(Zier-) Johannisbeere</i>
	<i>Rosa in Arten und Sorten</i>	<i>Strauchrose (Wildrosenarten)</i>
	<i>Rubus fruticosus</i>	<i>Echte Brombeere</i>
	<i>Rubus idaeus</i>	<i>Himbeere</i>
	<i>Salix in Arten und Sorten</i>	<i>Weide</i>
	<i>Sambuca nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Sambuca racemosa</i>	<i>Trauben-Holunder</i>	
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere/ Eberesche</i>	
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>	
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>	
Bäume	<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
	<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
	<i>Alnus cordata</i>	<i>Herzblättrige Erle</i>
	<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarzerle</i>
	<i>Alnus incana</i>	<i>Grauerle</i>
	<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>

<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gewöhnliche Esche</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitterpappel / Espe</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silberweide</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grauweide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpurweide</i>
<i>Salix rubens</i>	<i>Fahlweide</i>
<i>Salix triandra</i>	<i>Mandelweide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korbweide</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Echte Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Bergulme</i>
<i>Obstgehölze in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten</i>	

Quelle: Artenvielfalt im Siedlungsraum, Stadt Tübingen, 2019, überarbeitet Büro
Stefan Fromm