Gemeinde Ohmden

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„GRUBÄCKER 2“

Vorentwurf vom 21.10.2019

Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

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).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- **Natura 2000-Vorprüfung** für das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323-441) zum Bebauungsplan Grubäcker II im Gebiet der Gemeinde Ohmden, Landkreis Esslingen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Obersulm, März 2019
- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung** zum Bebauungsplan Grubäcker II, Gemeinde Ohmden, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, Dezember 2018
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** zum Bebauungsplan Grubäcker II, im Gebiet der Gemeinde Ohmden, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, September 2019
- **Plan Habitatanlage für Reptilien** Maßnahme als Ersatz entfallender Strukturen, zur Stabilisierung individuenarmer Populationen, als Trittsteinbiotop i. S. e. Biotopvernetzung zum Austausch von Individuen und zur initialen Neubesiedlung, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm
- Gemeinde Ohmden, Bebauungsplan „Grubäcker II“, **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschner, Tübingen, 19. Juni 2019

- **Geotechnischer Bericht**, Erschließung Neubaugebiet „Grubäcker II“ in 73275 Ohmden, Gutachten-Nr. 2-19-081-01hö, BWU, Kirchheim unter Teck, 09.10.2019

5 Geltungsbereich

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

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse: maximale Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximale First- und Traufhöhe bzw. maximale Gebäudehöhe

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH_{max.})** und der **maximalen Traufhöhe (TH_{max.})** bzw. der **maximalen Gebäudehöhe (GH_{max.})** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die Straßenhöhe, die sich in der Mitte der Gebäude-fassade des jeweiligen Vorhabens ergibt, wenn die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenhöhen als Höhe des Endausbaus betrachtet werden (für Gebäude bei Eckgrundstücken siehe Planeintrag *(Eintragung folgt zum Planstand BP-Entwurf)*). Die Straßenhöhen in Metern ü. NN sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. *(Straßenhöhen folgen zum Planstand BP-Entwurf)*

Bei Gebäuden mit Satteldächern (30° - 42°) wird die **maximale Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen; die **maximale Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 5°) wird die **maximale Gebäudehöhe (GH_{max.})** zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die tatsächliche Gebäudehöhe kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 2,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 5°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an ihrem höchsten Punkt die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. 0,5 m überragen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen horizontalen Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Bei Gebäuden mit Satteldächern (30° - 42°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. (Siehe auch Ziffer B1.1)

A3 Bauweise

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

E: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

ED: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. (Siehe auch Festsetzung Ziffer A5)

Hinweis: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und untergeordnete Bauteile (wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone (§ 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO)) können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

A5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig. (Überdachte Stellplätze „Carports“ sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

A6 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m³ umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude in den mit der Nutzungsschablone **A** und **B** festgesetzten Bereichen auf max. 2 Wohnungen (WE) je Wohngebäude bei Doppelhäusern und max. 3 Wohnungen (WE) je Wohngebäude bei Einzelhäusern festgesetzt.

(Einzelhaus (E), Doppelhaushälfte (D))

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A8.2 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Parkfläche“

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A8.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Müllfahrzeuge / Räum- und Streudienst“

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Müllfahrzeuge / Räum- und Streudienst“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A8.4 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A8.5 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A8.6 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Verkehrsgrün“

In den Verkehrsgrünflächen sind die Führung von Entwässerungsgräben und -leitungen, die Anlage von Böschungen zum Geländeangleich, sowie Versorgungseinrichtungen (z.B. Verteilerschränke) und verkehrstechnische Anlagen (z.B. Signalanlagen) zulässig.

A9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Spielplatz“

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind

- Spielbereiche und Aufenthaltsflächen einschließlich Möblierung,
- naturnahe Erholungsbereiche,
- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Oberflächenentwässerung,
- Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
- freigeführte Fuß- und Radwege,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.)

zulässig.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es ist eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in zentralen Regenrückhaltebecken oder dezentral in Retentionszisternen zwischen zu puffern und gedrosselt abzuleiten. Der Abfluss soll gedrosselt über die vorhandenen Mulden in den Zeller Bach abgeleitet werden.

Bei den südwestlichen Flurstücken ist sehr wahrscheinlich eine Ableitung des Regenwassers aus technischen Gründen (Höhenlage des Anschlusses an den Kanal) nicht möglich. Hier muss der gedrosselte Zisternenabfluss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Alle Hof- und Straßenflächen werden zusammen mit dem häuslichen Abwasser an den Mischwasserkanal angeschlossen.

(Konkretisierung folgt zum Planstand BP-Entwurf.)

A10.2 Dachdeckungen

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

A10.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A10.4 Dachbegrünung

Flachdächer (0° bis 5°) von Gebäuden und Garagen sind mindestens zu 80 % ihrer Fläche extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A10.5 Tiefgaragenüberdeckung

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erde abzudecken, intensiv zu begrünen und als Rasenfläche oder gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht als Wege-, Platz- oder Stellplatzflächen genutzt werden.

A10.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

A10.7 Eidechsenzellen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche „FNL1“ sind zwei Eidechsenzellen anzulegen.

(Konkretisierung folgt zum Planstand BP-Entwurf.)

A11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Fläche „Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht“ (GR / FR / LR) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A12.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

A12.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,5 m parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Ortsrandeingrünung

Die mit pz 2 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind vollflächig mit Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen (maximaler Abstand der Sträucher zueinander 1,25 m, Arten gemäß Pflanzliste im Anhang) und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen.

Anschließend an die mit pz 2 gekennzeichneten Flächen ist auf den Grundstücken pro angefangener 20 m Länge der Außengrenze 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Bestehende Bäume werden angerechnet.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

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

Pro angefangener 100 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume, Pflanzzwang 2 (pz 2) – Ortsrandeingrünung sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal **xx m** Tiefe festgesetzt.

(Angabe folgt zum Planstand BP – Entwurf)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachform Garagen

Zulässig sind Satteldächer (30°-42°) und Flachdächer (0°-5°).

Hauptfirstrichtung

Von dem im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen kann um +/-10° abgewichen werden.

Dachdeckung

Flachdächer (0° - 5°) von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen. (Siehe Ziffer A10.4)

Bei Satteldächern (30° - 42°) sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. (Siehe auch Ziffer A2.3)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der

unteren Dachebene zulässig. Dachaufbauten sind in Form von Gauben zulässig. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Dachgauben müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,0 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,0 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 60 % der Dachlänge betragen.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf max. 60 % der Dachlänge betragen.

Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerchgiebel/-hauses und Quergiebel/-hauses darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,0 m betragen.

Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

B2 Fassadengestaltung / Materialien

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

B3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,0 m² und nur bis zur Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B4.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Anlage von Schottergärten auf den unbebauten Flächen der privaten Grundstücke ist, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden, unzulässig.

B4.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,5 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

Innerhalb der pz2-Fläche sind Einfriedungen in Form von Zäunen unzulässig.

B5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Für Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze herzustellen.

Für Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz herzustellen. Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: *xx Liter pro 1 m² Dachfläche*

Gedrosselte Abflussmenge: *xx l/s pro 1 m² Dachfläche*

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

(Angaben folgen zum Planstand BP – Entwurf)

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Versteinerungen Holzmaden“. Die Verordnung des Regierungspräsidiums vom 15.05.1979 (GBl. Nr. 10 vom 13.07.1979, S. 265) ist zu beachten.

Das Grabungsschutzgebiet Holzmaden besteht seit 1979. Es umfasst die Gemarkungen von Holzmaden, Dettingen, Notzingen, Ohmden, Kirchheim/Teck, Weilheim, Aichelberg, Boll, Dürnau, Hattenhofen, Schlierbach und Zell unter Aichelberg. Die Verordnung dient dem Schutz der in dieser Region ungewöhnlich reichem Vorkommen an Schwarzjura-Versteinerungen.

Es ist folgendes zu beachten:

1. Ist dem Bauherrn bekannt, dass zur Durchführung eines Bauvorhabens Arbeiten im anstehenden Schiefer erforderlich sind, ist die Absicht, Erdarbeiten vorzunehmen, vier Werktage vor Beginn dieser Arbeiten dem Staatlichen Museum für Naturkunde, Rosenstein 1, 70191 Stuttgart, Tel.: 0711/8936144, mitzuteilen. Wird bei der Durchführung des Bauvorhabens dem Bauherrn bekannt, dass Arbeiten im anstehenden Schiefer erforderlich sind, ist dies unverzüglich mitzuteilen.
2. Den Beauftragten des Landesdenkmalamtes ist die Anwesenheit und Beobachtung bei der Durchführung der Erdarbeiten zu gestatten.
3. Wird eine Versteinerung entdeckt, von der anzunehmen ist, dass sie zu den geschützten Versteinerungen gehört, ist dies unverzüglich Dr. Bernhard Hauff, 73271 Holzmaden, Tel.: 07023/2873, dem Staatlichen Museum für Naturkunde (Anschrift und Telefon s. Ziff. 1.) anzuzeigen; die entdeckte Versteinerung ist zu beschreiben. Die Versteinerung ist bis zum Ablauf von zwei Werktagen nach dem Tag der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, wenn nicht nach der Anzeige der Beauftragten des Landesdenkmalamtes mit einer anderen Siche-

rung und Erhaltung einverstanden ist. Die Versteinerung ist dem Beauftragten des Landesdenkmalamtes herauszugeben.

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 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Mit Hilfe einer Luftbildauswertung („Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Am Neubruch, Baugebiet Grubäcker 2 Ohmden, Dr. K. Hinkelbein, Filderstadt, 24.05.2019“) wurde das Plangebiet auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Die Luftbildauswertung kann nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

C4 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß § 3 Abs. 1 und § 14 Abs.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sowie gemäß Ziffer A 5 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - VwV TB - Baden-Württemberg nach 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.

(Auf die schalltechnische Untersuchung „Gemeinde Ohmden, Bebauungsplan „Grubäcker II“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Juni 2019)

C5 Luft-Wärme-Pumpen

Luft-Wärme-Pumpen und vergleichbare Anlagen (z.B. Lüftungs- oder Klimageräte) sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Es wird empfohlen, die Anlagen in die Gebäude zu integrieren bzw. bei einer Außenaufstellung die Anlagen einzuhausen.

C6 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C7 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

C8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

Die Gemeinde Ohmden ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C9 Artenschutz – Konfliktvermeidende Maßnahmen

Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden ist nur außerhalb Brutzeit von Vögeln, in der Zeit vom 01.10.2019 bis Ende Februar, zulässig.

C10 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften als Anlage (vgl. S. 2-3, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	29.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13b u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13b u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13b u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13b u. § 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 öffentlichen Auslegung § 13b u. § 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 Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Ohmden, den	
 Barbara Born, Bürgermeisterin	
 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	

E ANHANG

Pflanzliste

Pflanzliste 1 - Bäume Ortsrandbegrünung

Arten wie (zulässig sind auch Sorten der angegebenen Arten):

Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Alnus glutinosa	Schwarz - Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot - Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel - Kirsche
Prunus padus	Trauben - Kirsche
Pyrus communis	Birne
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

Pflanzliste 2 - Obstbäume in den Gärten

Obstbäume, Hochstämme, Arten wie (zulässig sind auch Sorten der angegebenen Arten):

Most-/Wirtschaftsapfel (z.B. Gehrers Rambour, Jacob Fischer)

Mostbirnen (z.B. Palmischbirne)

Zwetschen (z.B. Kandeler Zuckerzwetsche)

Pflanzliste 3 - Freiwachsende Hecken zur Ortsrandeingrünung

Stammbüsche

Arten wie (zulässig sind auch Sorten der angegebenen Arten):

Acer campestre	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher

Arten wie (zulässig sind auch Sorten der angegebenen Arten):

Comus sanguinea	Roter - Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster,
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball