

**Gemeinde Ohmden**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
inkl. Vorhaben und Erschließungspläne  
und örtliche Bauvorschriften**

# „ALTER WASSERTURM“

**Vorentwurf vom 16.03.2020 / erg. 17.03.2020  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans.....	2
2	Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften .....	2
3	Anhang zum Bebauungsplan.....	2
4	Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften .....	2
5	Geltungsbereich .....	2
A	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
B	Örtliche Bauvorschriften .....	5
C	Hinweise.....	6
D	Verfahrensvermerke.....	8
E	Anhang.....	9

## 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. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- **Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung** zum Bauvorhaben Alter Wasserturm im Gebiet der Gemeinde Ohmden, Landkreis Esslingen, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, Januar 2020

## 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 Zulässige Vorhaben**

(§ 9 Abs. 3 S. 1 u. 2 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 16.03.2020 dargestellt ist. Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

### **A2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Mit dem Bauvorhaben ist nur die Abstandsflächentiefe einzuhalten, die mit dem zulässigen Vorhaben bis zu Grundstücksgrenze eingehalten werden kann. Entsprechend gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. (Siehe auch Ziffer B3)

### **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 / Modifiziertes Mischsystem**

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Baugrundstück zurückzuhalten (z.B. durch Zisternen) und gedrosselt in den Mischwasserkanal abzuleiten.

#### **A3.2 Dachdeckung**

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

#### **A3.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

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

#### **A3.4 Dachbegrünung**

Flachdächer (0° bis 10°) 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.

Ausgenommen von einer Dachbegrünung sind Dachflächen auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie installiert werden.

### **A3.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

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

### **A3.6 Turmfalkennistkasten**

An der Unterseite des ehemaligen Wasserspeichers ist ein dauerhaft funktionsfähiger Turmfalkennistkasten 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)

### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **B1.1 Dachgestaltung**

Die Dachgestaltung muss den Vorhaben- und Erschließungsplänen 6/10 - 10/10 entsprechen.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer.

#### **B1.2 Fassadengestaltung / Materialien**

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen.

*Die Fassadengestaltung wird bis zum nächsten Verfahrensstand, dem BP-Entwurf, konkretisiert.*

### **B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **B2.1 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.

#### **B2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

### **B3 Abweichende Abstandsflächentiefe**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

Das nach § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebene Maß der Tiefe der Abstandsfläche wird so weit reduziert, dass die erforderlichen Abstandsflächentiefen des in den Vorhaben- und Erschließungsplänen 1/10 bis 10/10 dargestellten Vorhabens auf dem Baugrundstück eingehalten werden können.

## 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 Sicherung 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 Nachrichtliche Hinweise Artenschutz**

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.

Es wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

*Bis zum nächsten Verfahrensstand, dem BP-Entwurf, wird das Anbringen eines weiteren Turmfalkennistkastens im Aktionsradius zum heutigen Turmfalkenhorst geprüft.*

## **C4 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

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

## **C5 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

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

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

## **C6 Gutachten / Untersuchungen**

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

## D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	16.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 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 § 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung 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 öffentlichen Auslegung § 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 (Aus- fertigung). 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

### Pflanzenliste

#### Pflanzenarten

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (cm)	Blütenfarbe	Blütezeit
<b><u>Kleingruppen-Stauden / Akzentbildner (Auswahl):</u></b>				
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke	30–40	pink	6–9
<i>Festuca glauca</i>	Blau-Schwingel	25–30		6–7
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewönl. Sonnenröschen	5–10	gelb	5–7
<i>Koeleria glauca</i>	Blaugraues Schillergras	20–40		6–7
<i>Petrohragia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke	10–20	rosa-weiß	6–9
<i>Satureja montana</i> subsp. <i>Illyrica</i>	Illyrisches Bohnenkraut	10–15	violett	8–9
<b><u>Flächendeckende Stauden (Auswahl):</u></b>				
<i>Phedimus floriferus</i> 'Weihenstephaner Gold'	Weihenstephaner Fetthenne	10–15	goldgelb	6–7
<i>Phedimus hybridus</i> 'Immergrünchen'	Mongolen-Fetthenne	10–15	gelb	7–8
<i>Phedimus spurius</i> in Sorten	Kaukasus-Fetthenne	10–15	weiß od. rosa	7–8
<i>Potentilla neumanniana</i>	Frühlings-Fingerkraut	10–15	gelb	3–4
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle	5–15	violett	6–8
<i>Sedum album</i> als Art und in Sorten	Weißer Mauerpfeffer	5–10	weiß od. blassrosa	6–8
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam	20–25	gelb	6–7
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer	5–10	gelb	6–7
<i>Thymus serpyllum</i>	Kriechender Thymian	4–5	violett	5–9