

**Gemeinde Ohmden**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# „GRUBÄCKER 2 - NORD“

**Entwurf vom 16.11.2020**

**Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichs-  
flächen in das beschleunigte Verfahren)**

## 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 .....	3
A	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
B	Örtliche Bauvorschriften .....	8
C	Hinweise.....	10
D	Verfahrensvermerke.....	14
E	Anhang.....	15

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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).
- **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 – Nord, im Gebiet der Gemeinde Ohmden, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dieter Veile, Obersulm, Mai 2020
- Gemeinde Ohmden, Bebauungsplan „Grubäcker II“, **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Juni 2019 / Revision 1: 15. Sept. 2020
- Gemeinde Ohmden, Bebauungsplan „Grubäcker II“, **Abstand der geplanten Wohnbebauung „Grubäcker 2“ zu dem bestehenden Flüssiggaslager der Friedrich Scharr KG**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 05. August 2020

- **Geotechnischer Bericht**, Erschließung Neubaugebiet „Grubäcker II“ in 73275 Ohmden, Gutachten-Nr. 2-19-081-01hö, BWU, Kirchheim unter Teck, 10.10.2019
- **Untersuchungen zum Einfluss der Altablagerung Turmwinkel auf das Neubaugebiet Grubäcker in Ohmden**, Gutachten-Nr. 1-20-012-01, BWU, Kirchheim unter Teck, 19. März 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 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.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe.

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

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften,
- 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<sub>max.</sub>)** und der **maximalen Traufhöhe (TH<sub>max.</sub>)** bzw. der **maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max.</sub>)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone.

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

**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<sub>max.</sub>)** 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. 3,0 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 Ziffer A5)

Hinweis: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Terrassen 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 Grundstückflächen 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. Der Mindestabstand gilt nicht für Zufahrten/Rampen zu den Tiefgaragen einschließlich deren Überdachungen.

## **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 m<sup>3</sup> 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- und Radweg“**

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

## **A9 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A9.1 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.

### **A9.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Wall“**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wall“ sind bauliche Anlagen in Form eines Walls sowie Begrünungsmaßnahmen 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**

Die Entwässerung ist im modifizierten Mischsystem vorzusehen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral auf den privaten Grundstücken zu sammeln in Retentionszisternen zwischen zu puffern und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. (Siehe auch Ziffer B6)

### **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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche „Leitungsrecht“ (LR) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten Gemeinde Ohmden sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

**A12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Wall zum Schutz gegenüber dem Flüssiggas-Tanklager**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „Wall zum Schutz gegenüber dem Flüssiggas-Tanklager“ ist ein Wall zu errichten und mit einer Höhe von 1,0 m festgesetzt. Der Wall ist zu errichten, bevor schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet errichtet sind.

**A13 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)

**A13.1 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 (pz3) – Begrünung Wall**

Die mit pz3 gekennzeichneten Fläche sind vollflächig mit Sträuchern (maximaler Abstand der Sträucher zueinander 1,25 m, Arten gemäß Pflanzliste im Anhang) und standortgerechten Bäumen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu bepflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

**Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche** (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

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

Pro angefangener 100 m<sup>2</sup> 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 2 (pz 2) – Ortsrandeingrünung sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

## **A14 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 3,0 m Tiefe festgesetzt.

# **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 den 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 mindesten 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.

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

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

### **B2 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 m<sup>2</sup> und nur bis zur Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

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

### **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **B3.1 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.

#### **B3.2 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.

### **B4 Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

### **B5 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze herzustellen.

Für Wohnungen mit weniger als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz herzustellen. Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

### **B6 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 und Hof- und Wegeflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen. (Siehe auch Ziffer A10.1)

## Nutzvolumen

Für das Brauchwasservolumen gilt ein Mindestvolumen von 3 m<sup>3</sup> / Bauplatz.

## Retentionsvolumen

Pro angefangene 10 m<sup>2</sup> Dachfläche (Draufsicht) beträgt das Retentionsvolumen mind. 0,3 m<sup>3</sup>. Bei Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von > 12 cm beträgt das Retentionsvolumen 0,15 m<sup>3</sup>, je angefangene 10 m<sup>2</sup> Dachfläche. Der Zisternenabfluss darf auf 0,03 l/s pro 10 m<sup>2</sup> Dachfläche gedrosselt werden, wobei auf eine Nachkommastelle aufgerundet werden kann.

Das Retentionsvolumen ist durch eine Drossel mit den angegebenen Drosselabflüssen geregelt in die Regenwasserkanalisation zu entleeren. Die Zisternen sind zu erstellen, dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten und zu warten.

Es wird dringend empfohlen, die Anschlüsse der Retentionszisternen mit Rückstausicherung auszuführen.

# 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 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation sowie am östlichen Rand des Plangebiets im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Amaltheenton-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die Gesteine der Posidonienschiefer-Formation sind ölschieferhaltig. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrendes, privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Der vorliegende Geotechnische Bericht (vom 10.10.2019) ersetzt kein projektbezogenes Baugrundgutachten einzelner Baumaßnahmen. Hierzu sind die Richtlinien des EC 7 bzw. der DIN 4020 zu beachten.

## **C4 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.

## **C5 Bodenaushub**

Im gesamten Plangebiet überschreitet der im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen anfallende Bodenaushub sowohl im Bereich der Erschließungsflächen als auch auf den einzelnen Baugrundstücken aufgrund leicht erhöhter, geogener Schwermetallgehalte, ab auch aufgrund erhöhter Gehalte an geogenem Sulfat, die Zuordnungswerte Z0 der VwV Boden und erreicht stellenweise wegen des Sulfat sogar den Zuordnungswert Z2. Dieser Sachverhalt wird voraussichtlich zu Mehrkosten bei der Entsorgung von Bodenaushub führen. Eine Verwertung des Bo-

denaushubs außerhalb des Baugebietes ist nur unter den in der VwV Boden genannten Einschränkungen möglich.

(Siehe auch „Geotechnischer Bericht, Erschließung Neubaugebiet „Grubäcker II“ in 73275 Ohmden, Gutachten-Nr. 2-19-081-01h, BWU, Kirchheim unter Teck, 10.10.2019“)

## **C6 Altablagerung Turmwinkel**

Im östlichen Randbereich des Plangebiets liegt die Altablagerung (AA) „Turmwinkel“. Die Altablagerung wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster auf Beweisniveau 2 (nach orientierend-technischer Untersuchung) als B-Fall mit Kriterium: Neubewertung bei Nutzungsänderung geführt.

Ergänzend zu den bisher vorliegenden Untersuchungen wurden ergänzenden Untersuchungen und Messungen durch einen Fachgutachter durchgeführt. Auf die Anlage zum Bebauungsplan „Untersuchungen zum Einfluss der Altablagerung Turmwinkel auf das Neubaugebiet Grubäcker in Ohmden, Gutachten-Nr. 1-20-012-01, BWU, Kirchheim unter Teck, 19.März 2020“ wird verwiesen.

Die Gasmessungen und gaschromatografischen Bodenluftuntersuchungen belegen, dass in der Altablagerung keine nennenswerte Gasentwicklung mehr stattfindet, die bei einer Bebauung des östlichsten Abschnitts des Baugebietes besondere Schutzvorkehrungen gegenüber migrierenden Gasen erforderlich machen.

Anfallender Aushub aus der Altablagerung wird zumindest bereichsweise Müll und erhöhte Schadstoffkonzentrationen enthalten, die ebenfalls zu Mehrkosten bei der Entsorgung führen werden. Vor allem die im Bereich der Altablagerung erfolgenden Erdbaumaßnahmen sollten gutachterlich begleitet werden, um unterschiedliche Aushubmaterialien ordnungsgemäß zu separieren und entsprechende Deklarationsanalysen für eine sachgerechte Entsorgung anzufertigen.

## **C7 Hinweise zum Schallschutz**

### **Passiver Lärmschutz 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 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 Anlage 6 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, dargestellt.

### **Lüftungseinrichtungen für Schlafräume**

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind für alle Schlafräume im Plangebiet mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) geeignete schalldämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109 1, Ausgabe Juli 2016, weiterhin erfüllt werden.

In der Anlage 3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die nächtlichen Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms dargestellt.

(Auf die schalltechnische Untersuchung „Gemeinde Ohmden, Bebauungsplan „Grubäcker II“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Juni 2019 / Revision 1: 15. Sept. 2020)

## **C8 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 empfoh-

len, die Anlagen in die Gebäude zu integrieren bzw. bei einer Außenaufstellung die Anlagen einzuhausen.

### **C9 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

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

### **C10 Doppelhäuser**

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

### **C11 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.

### **C12 Artenschutz – Konfliktvermeidende Maßnahmen**

Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden (auch Gartenhäuser) ist nur außerhalb Brutzeit von Vögeln, in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, zulässig.

### **C13 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	04.11.2019 – 06.12.2019
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	22.10.2019 – 06.12.2019
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
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	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher 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