Gemeinde Ohmden

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„GRUBÄCKER 2 – SÜD“

Vorentwurf vom 19.05.2025

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

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

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 18.03.2025 (GBl 2025 Nr. 25).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 19.05.2025
- Gemeinde Ohmden, **Umweltbericht** zum Bebauungsplan „Grubäcker 2 – Süd“, StadtLandFluss GbR, Nürtingen, 27.02.2025.
- **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.
- Bebauungsplan „Grubäcker 2 – Süd“ Ohmden, **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, StadtLandFluss, Nürtingen, 27.02.2025.
- **Geotechnischer Bericht**, Erschließung Neubaugebiet „Grubäcker II“ in 73275 Ohmden, Gutachten-Nr. 2-19-081-01hö, BWU, Kirchheim unter Teck, 10.10.2019, am 08.11.2023 aktualisiert und ergänzt.

- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Am Neubruch**, Baugebiet Grubäcker 2 Ohmden, R. Hinkelbein, Filderstadt, 24.05.2019.
- **Untersuchung zum Einfluss der Altablagerung Turmwinkel auf das Neubaugebiet Grubäcker in Ohmden,** Gutachten Nr. 1-20-012-01, BWU, Kirchheim unter Teck, 08.11.2023

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 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 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 Handwerksbetrieben

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

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, 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 als Höchstmaß,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximale First- und Traufhöhe

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.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)**.

Zur Bemessung der Höhe sind im zeichnerischen Teil **Bezugshöhen (BZH)** in Metern ü. NN festgesetzt.

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.

Die tatsächliche Gebäudehöhe kann auf max. 10% der jeweiligen Gebäudegrundfläche für **haustechnische Aufbauten** (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen) um max. 1,0 m überschritten werden. Der horizontale Abstand der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes muss mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Bei Gebäuden mit Satteldächern (30° - 42°) dürfen **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen (siehe örtliche Bauvorschriften B1.1).

A3 Bauweise

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

ED: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Längenbeschränkung von 14,0 m.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

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 Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

A5 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

(§ 9Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude in den Nutzungsschablonen A und B festsetzten 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 Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A8.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Parkflächen“

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkflächen“ 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 Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen werden als öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege festgesetzt.

A8.5 Verkehrsgrün

Die im zeichnerischen Teil als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu pflegen.

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 Müllbehälterstandorte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen dienen der temporären Bereitstellung von Müllbehältern am Abholtag.

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 Trennsystem vorzusehen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral auf den privaten Grundstücken zu sammeln in Retentionszisternen zwischen zu puffern und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Alle Hof- und Straßenflächen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen und der Vorflut zuzuführen (siehe örtliche Bauvorschriften Ziff. B6).

A10.2 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze

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

A10.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° - 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.

A10.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig.

Auf die Regelungen des § 21 NatSchG wird verwiesen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

GR / FR / LR A1	Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Teilfläche A1.

A12 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)

A12.1 Pflanzbindung 1 (pb1) – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil ist der gekennzeichnete Einzelbaum dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff des zu erhaltenden Baumbestands ist dieser einschließlich seines Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Ein Abgang des Baums ist durch Neupflanzung 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 nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz1) – 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 (pz2) – Ortsrandeingrünung

Die mit pz2 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.

Pro angefangener 20 m Grundstücksgrenze, welche an die mit pz2 gekennzeichneten Flächen anschließt, ist ein [1] standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzungen hat mindestens 10 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Bestehende Bäume werden angerechnet.

Pflanzzwang 3 (pz3) – Begrünung der privaten Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen mit arten- und blütenreiche Staudenpflanzungen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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 3,00 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

B1.1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

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

B1.1.2 Dachform Garagen

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

B1.1.3 Hauptfirstrichtung

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

B1.1.4 Dachdeckung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° - 5°) von Garagen und Carports sind zu begrünen (siehe Ziffer A10.3).

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

B1.1.5 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).

B1.1.6 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.

B1.1.7 Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

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

Die Firstoberkante des Zwerchgiebel7-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 und 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 m² 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 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 blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

Blickoffene Zäune sind mit einem Abstand von mind. 0,20 m zum Boden zu realisieren.

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

B4 Niederspannungsleitungen

(§ 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 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze herzustellen.

Für Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz herzustellen.

Für die 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 m³ / Bauplatz.

Retentionsvolumen

Pro angefangene 10 m² Dachfläche (Dachaufsicht) beträgt das Retentionsvolumen mind. 0,3 m³. Bei Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von > 12 cm beträgt das Retentionsvolumen 0,15 m³ je angefangene 10 m² Dachfläche. Der Zisternenabfluss darf auf 0,03 l/s pro 10 m² 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 Retentionszisterne 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 sein 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 Werkstage vor Beginn dieser Arbeiten dem Staatlichen Museum für Naturkunde, Rosensetin 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 des Bundes-Bodenschutzgesetzes(BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

Es gilt, die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen (§§ 1, 4 und 7 BBodSchG).

Die Einhaltungen folgender Normen werden empfohlen:

- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05,
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06,
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung des Bauvorhabens auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 (3) LKreiWiG hinzuwirken ist. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme 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 (3) LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

C3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreiterungsbereich von Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation sowie am östlichen Rand des Plangebiets im Verbreiterungsbereich 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 ist 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 erfahrenes, privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Bei Erschließungs- und Gründungarbeiten sowie bei Vorhaben mit Unterkellerung ist damit zu rechnen, dass Grundwasser freigelegt wird. Die erforderlichen vorhabenbezogenen hydrogeologischen Erkundungen der Grundwassersituation sollten deshalb möglichst frühzeitig durchgeführt werden. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären und anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen.

Für bauzeitliche Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden der Gebäude in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In den durchzuführenden Wasserrechtsverfahren wird auch ein Bemessungswasserspiegel definiert. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Es darf entlang der Kanäle und Leitungen keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen.

Der vorliegende Geotechnische Bericht (vom 10.10.2023) 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-Blindgänger innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBW) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Dier 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

Der Oberboden des Baugebiets enthält geogen erhöhte Gehalte an Schwemetallen, die die Vorsorgewerte der Ziff. 4.1 des Anhangs 2 der BBodSchV überschreiten. Eine Verwertung von Oberboden ist nur eingeschränkt möglich. Der Unterboden sowie darunter folgende Horizonte weisen erhöhte Sulfatgehalte auf, die in erster Näherung gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV) der Materialklasse BM-0*

zuzuordnen sind und somit eine Verwertung nur unter den in Tablle 5 der Anlage 2 der EBV genannten Kriterien zulässig ist. Dieser Sachverhalt wird voraussichtlich Mehrkosten bei der Entsorgung von Bodenaushub führen. Eine Verwertung des Bodenaushubs außerhalb des Baugebietes ist nur unter den in der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) genannten Einschränkungen möglich.

(siehe auch Geotechnischer Bericht, Erschließung Neubaugebiet „Grubäcker II“ in 73275 Ohmden, Gutachten-Nr. 2-19-081-01hö, BWU, Kirchheim unter Teck, 10.10.2019, am 08.11.2023 aktualisiert und ergänzt“)

C6 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

C7 Doppelhäuser

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

C8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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 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.

C10 Artenschutz – Konfliktvermeidende Maßnahmen

Die Vorgaben des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes vom 01.Oktober bis 28./29.Februar zulässig ist.

Auf die Ausführungen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anhang des Bebauungsplans) wird verwiesen.

C11 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung von Vogelschlag

Verglasungen müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Bereits bei der Gestaltung von Gebäuden können Vogelfallen von vornherein vermieden werden, indem z.B. auf durchsichtige Eckbereiche verzichtet wird. Auch Sonnenschutzsysteme an der Außenwand (z.B. Lamellen) bieten als Nebeneffekt einen guten Kollisionsschutz. Stark geneigte Glasflächen oder Dachflächen aus Glas sind in der Regel ebenfalls vogelfreundlich.

Vögel kollidieren insbesondere dann mit Glasscheiben, wenn sie durch diese hindurchsehen und die Landschaft oder den Himmel dahinter wahrnehmen können oder wenn diese stark spiegeln. Mit Kollisionen ist fast überall und an jedem Gebäudetyp zu rechnen. Grundsätzlich lässt sich keine Größe von Glasscheiben oder sonstigen transparenten oder spiegelnden Flächen ableiten, ab der eine Gefährdung vorliegt. Es ist jedoch plausibel, dass die Gefährdung durch Vogelschlag mit der Flächengröße zunimmt.

Weitere Details können den folgenden Veröffentlichungen entnommen werden, die aktuell hinsichtlich der Details zum Vogelschutz an Glasscheiben als Stand der Technik anzusehen sind:

- RÖSSLER et al. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- BUND NRW (HRSG): Vogelschlag an Glas
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (HRSG. 2022): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben

Hinweis: Die häufig verwendeten Greifvogel-Silhouetten sind wirkungslos. Anfliegende Vögel nehmen die Silhouette nicht als potenziellen Fressfeind wahr, dem sie weiträumig ausweichen würden. Tatsächlich erkennen sie die Silhouetten bestenfalls als punktuelles Hindernis und prallen oft dicht daneben gegen die Scheibe.

Vermeidung von Kleintierfallen

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z.B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern oder mit Ausstiegshilfen auszustatten. Auch offene Kellertreppen müssen entsprechend überhöht oder alternativ mit Ausstiegshilfen versehen werden (z.B. Amphibienleiter oder schmale gepflasterte Rampe am Treppenrand).

Auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung („Bebauungsplan „Grubäcker 2 – Süd“ Ohmden, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, StadtLandFluss, Nürtingen, 27.02.2025“), die Anlage zum Bebauungsplan ist, wird verwiesen.

C12 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.

C13 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften als Anlage beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 23.10.2023
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses .....
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit .....
§ 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .....
§ 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat .....

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet .....
§ 3 Abs. 2 BauGB

Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs .....
§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet .....
§ 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).
Ohmden, den .....

Barbara Born, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplans .....
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften .....
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

Pflanzliste 1: Einzelbäume (Pflanzzwang 1 und 2)			
Acer campestre	Feldahorn	*Sorbus aucuparia*	Vogelbeere
Acer platanoides	Spitzahorn	*Sorbus domestica*	Speierling
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Sorbus torminalis*	Elsbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	*Tilia cordata*	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	*Tilia platyphyllos*	Sommerlinde
Sorbus aria	Mehlbeere	alternativ Obstbaum-Hochstämme	
Im Rahmen von Pflanzzwang 1 (Straßenbäume) ist darüber hinaus die Pflanzung geeigneter Sorten der GALK-Straßenbaumliste zulässig			
Pflanzliste 2: Sträucher für Gehölzpflanzungen (Pflanzzwang 2)			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Rosa rubiginosa*	Weinrose
Corylus avellana	Gew. Hasel	*Salix caprea*	Sal-Weide
Ligustrum vulgare	Liguster	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	*Sambucus racemosa*	Trauben-Holunder
Rosa canina	Hundsrose	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Auf der dem Garten zugewandten Seite der mit Pflanzzwang 2 gekennzeichneten Flächen ist auch die Pflanzung weiterer fruchttragender und blühender Straucharten zulässig.			
Anmerkung: die Auswahl der Gehölzarten orientiert sich teilweise an der Veröffentlichung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der LUBW (2002), berücksichtigt aber auch die Siedlungslage; einige Arten enthalten giftige Pflanzenbestandteile			