

## Gemeinde Oberboihingen

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Erweiterung Pfanne – Koch / Neuffen-/Zollern- straße

vom 01.12.2021

**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB**

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

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

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) 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 Art. 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. S. 357), die zuletzt mehrfach durch Gesetze vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung.**
- **Geotechnischer Bericht**, BWU Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchung, Kirchheim unter Teck, 04.05.2020.
- **Verkehrliche Untersuchungen** zum umgebenden Straßennetz des Baugebietes Erweiterung Pfanne, tögelplan, Möglingen, 16.04.2021.
- **Schalltechnische Untersuchung**, Bebauungsplan „Erweiterung Pfanne - Koch / Neuffen-/ Zollernstraße“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 21.04.2021.
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, Bebauungsplan „Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, Gemeinde Oberboihingen, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 26.08.2020, zuletzt aktualisiert 22.01.2021.

- **Ausführungsplanung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche**, Bebauungsplan „Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, Gemeinde Oberboihingen, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, o. D..
- **Umsetzung von CEF-Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten**, Bebauungsplan „Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, Gemeinde Oberboihingen, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 27.11.2020.
- **Umsetzung von populationsstützenden Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermäuse**, Bebauungsplan „Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, Gemeinde Oberboihingen, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 05.02.2021.
- **Fortschreibung der Rohrnetzanalyse und -berechnung des Wasserrohrnetzes** Oberboihingen, RBS wave GmbH, Stuttgart, 14.06.2021.
- **Außengebietsentwässerung** des Erschließungsgebiets „Erweiterung Pfanne“ in Oberboihingen, Abflussregime bei Starkregenereignissen und daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen, RBS wave GmbH, Ettlingen, 10.06.2021.
- **Antrag auf Ausnahme nach § 33a NatSchG**, Bebauungsplan „Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, Gemeinde Oberboihingen, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 23.09.2021.
- **Erfassung der totholzbewohnenden Käferart Eremit**, Bebauungsplan „Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, Gemeinde Oberboihingen, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 07.10.2021.

## 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)

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

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

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

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

### A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen **nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO** bis zu einer Grundflächenzahl von **0,6** überschritten werden.

### A2.2 Geschossflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte **Geschossflächenzahl** gilt als **Obergrenze**.

## A2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

## A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach folgenden Festsetzungen:

### Bezugshöhe:

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist im zeichnerischen Teil in Meter über NHN festgesetzt. In begründeten Fällen kann aufgrund der topographischen Situation des Bestandsgeländes hiervon um 1,0 m abgewichen werden, wenn die Einhaltung der vorgenannten Festsetzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die maximalen Gebäudehöhen beziehen sich dann jeweils auf die veränderte BZH.

### Bei Satteldächern:

- **maximale Traufhöhe (TH<sub>max.</sub>)**, gemessen zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante). Die Traufhöhe darf im Bereich von Zwerchgiebeln / Quergiebeln um maximal 2,0 m überschritten werden.
- **maximale Firsthöhe (FH<sub>max.</sub>)**, gemessen zwischen der BZH und dem First.
- **maximale Wandhöhe (WH<sub>Rück.</sub>)**, gemessen zwischen dem geplanten Gelände talseits und dem Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante).

### Bei Flachdächern:

- **maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max.</sub>)**, gemessen zwischen der BZH und der Oberkante Attika.
- **Wandhöhe ab der ein Rücksprung erfolgen muss**, gemessen zwischen BZH und Oberkante.  
Sofern die geplante Gebäudeoberkante die festgesetzte Höhe überschreitet, ist mindestens an der talseitigen **Gebäudeseite** ein **Rücksprung** von mindestens **2,0 Metern** sämtlicher Außenwandteile, auf der Länge der gesamten Außenwand, zu realisieren. Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bleibt hiervon unberührt.

### Haustechnische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie:

Die geplante / realisierte First- / Gebäudehöhe kann auf max. 10 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für **haustechnische Aufbauten** (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten) um max. **1,5 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** dürfen **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** an ihrem höchsten Punkt die geplante / realisierte Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. **1,0 m** überragen. Diese haben zu den Außenwänden

des Gebäudes einen **horizontalen Abstand** von mind. **0,5 m** einzuhalten. Von den Nordfassaden ist ein Abstand entsprechend der tatsächlichen Höhe der Anlage einzuhalten. Bei Gebäuden mit **geneigten Dächern** müssen sich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie der Dachneigung anpassen, dürfen zu **keiner Überhöhung des Dachfirstes** führen und müssen einen allseitigen **Abstand** von **0,5 m** von den Dachkanten / First einhalten.

## A3 Bauweise

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



offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 19 BauGB und § 14 und § 23 BauNVO)

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

### A4.1 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze können **im gesamten Geltungsbereich**, außerhalb der Flächen mit Pflanzzwang, zugelassen werden.

### A4.2 Garagen

**Garagen** sind im **Quartier A innerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit der **Abstand** der Garage (vordere Garagenwand / Tor) zur öffentlichen Verkehrsfläche, mindestens **6,0 m** beträgt.

In den **Quartieren B, C und D** sind Garagen, **innerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche, **ohne** die vorgenannte **Abstandsregelung** zulässig.

### A4.3 Carports

**Carports** (überdachte Stellplätze, allseitig offen außer im rückwärtigen Bereich) sind **innerhalb** und **außerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen, in den für Sie festgesetzten Bereichen (Ca), zulässig.

### A4.4 Nebenanlagen

Im Plangebiet können **Gebäude als Nebenanlage außerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis **30 m<sup>3</sup>** umbauter Raum und je Baugrundstück zahlenmäßig auf insgesamt **1** beschränkt, zugelassen werden.

**Ausgenommen** von der Beschränkung der Anzahl der Nebenanlagen je Baugrundstück sind **Mülleinhausungen** und überdachte **Fahrradabstellplätze**.

## A5 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen **Hauptgebäuderichtungen** sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um **+/- 10°** abgewichen werden.

## A6 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Plangebiet werden maximal

- **2 Wohneinheiten** je Einzelhaus,
- **2 Wohneinheiten** je Doppelhaushälfte

zugelassen.

## A7 **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### A7.1 **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### A7.2 **Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkierung**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind **öffentliche Stellplätze** zulässig. Zulässig sind auch **Ladestationen** für die **Elektromobilität** oder andere Einrichtungen, die im direkten Zusammenhang hiermit oder alternativen Fahrzeugantrieben stehen.

### A7.3 **Öffentlicher Fuß- und Radweg**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen dienen ausschließlich dem öffentlichen **Fuß- und Radverkehr**.

### A7.4 **Öffentlicher Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg**

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche dienen ausschließlich dem **Fuß- und Radverkehr** sowie dem **landwirtschaftlichen Verkehr**.

## **A8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im festgesetzten Bereich ist zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser vom Außenbereich ein **Wall** in einer Mindesthöhe von **0,5 m**, bezogen auf das jeweilige Bestandsgelände im direkten Randbereich des Plangebietes, einzurichten und dauerhaft zu erhalten.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A9.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Plangebiet ist ein **Trennsystem** einzurichten.

Häusliches Schmutzwasser und behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist dem **Mischwasserkanal** zuzuführen.

Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind **Retentionszisternen** auf den bebauten Grundstücken zu errichten und das anfallende Wasser dem **Regenwasserkanal** zuzuführen (siehe **Ziffer B4**).

Das Oberflächenwasser der Fahrbahnen von öffentlichen Straßen ist über den **Regenwasserkanal** zu entsorgen.

### **A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

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

### **A9.3 Unbebaute Flächen**

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als **Grünflächen** anzulegen. Die Anlage von **Schottergärten** (schotterüberdeckte Flächen außer zu Erschließungszwecken) ist **unzulässig**.

### **A9.4 Dachbegrünung**

Flach- und flachgeneigte Dächer ( $\leq 5^\circ$ ) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens **12 cm** dicken **Substratschicht** anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu **begrünen**.

Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mindestens **50 %** der Dachflächen zu **begrünen**.



## A9.5 Außenbeleuchtung

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

## A9.6 Rodungszeiträume und Baufeldfreimachung

Fällungen von Gehölzen und Baufeldfreimachung sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

## A10 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberboihingen und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

## A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### A11.1 Passiver Schallschutz: Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume 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 der Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 dargestellt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart zu bemessen.

### A11.2 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollen für schutzbedürftige Räume im **Nachtzeitraum** im Plangebiet mit nächtlichen **Schallimmissionen von > 45 dB(A)** geeignete **schallgedämmte Lüftungseinrichtungen** (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) installiert werden, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine

lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) - verfügt. Dabei sollen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, weiterhin erfüllt werden.

In Anlage 7 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die nächtlichen Schallimmissionen dargestellt.

Auf das Gutachten „Gemeinde Oberboihingen, Bebauungsplan “Erweiterung Pfanne – Koch / Neuffen-/Zollernstraße“, schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 21. April 2021“ wird verwiesen.

### A11.3 **Abstände von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren Anlagen zu schutzbedürftigen Räumen**

**Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen** sind auf den Grundstücksflächen so aufzustellen und zu betreiben, dass in der Nachbarschaft **keine erheblichen Belästigungen** durch Schallimmissionen hervorgerufen werden. In Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Anlage dürfen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Abstände zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 Ausgabe, Juli 2016 in der Nachbarschaft\* nicht unterschritten werden:

Schalleistungspegel der Anlage (Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage oder vergleichbare Anlage) in dB(A)	Abstand zwischen der Anlage (Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlage) und dem nächstgelegenen schutzbedürftigen Raum gemäß DIN 4109-1 Ausgabe, Juli 2016 in der Nachbarschaft* in Metern
45 dB(A)	4 m
50 dB(A)	7 m
55 dB(A)	13 m
60 dB(A)	23 m
65 dB(A)	32 m
70 dB(A)	49 m
75 dB(A)	80 m

\* Bei (derzeit) unbebauten Flächen darf der in der Tabelle aufgeführte Abstand zum am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, nicht unterschritten werden.

Eine Verminderung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht wird, dass im (Volllast-) Betrieb der Anlage gemäß TA Lärm keine erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen, einschließlich Tonhaltigkeit und tieffrequenter Geräusche hervorgerufen werden.

## 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 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 3,0 m verschoben werden.

#### Pflanzzwang 2 (pz 2) – Eingrünung

Die mit pz2 gekennzeichneten Flächen sind **von jeglicher Bebauung freizuhalten**. Sie sind **vollflächig** mit **Sträuchern** entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen (maximaler Abstand der Sträucher zueinander 1,25 m, Arten gemäß Pflanzliste) und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen.

#### Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht räumlich verortet)

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

Pro **200 m<sup>2</sup>** nicht 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 **12 cm** zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

## 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 die zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, Stützmauern, stützender Hinterbeton und Straßenunterbauten bis maximal **1,50 m Tiefe** festgesetzt.

Die auf den privaten Grundstücken erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in diesem Bereich zuzüglich eines Streifens von 0,5 m, gemessen vom dargestellten Böschungsfuß / -krone, ebenfalls festgesetzt.

In Bereichen ohne zeichnerische Darstellung sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 0,5 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 wie z.B. Erker, Vorbauten und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten sowie Dächer von Garagen.

##### **Dachdeckung**

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer.

Blendende metallische Dachflächen sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

##### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten in Form von Einzelgauben sind bis max. 3,0 m Länge zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,0 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Giebel mindestens 1,0 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dacheinschnitte / Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen.

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.

### **Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus**

Die Breite des Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,0 m betragen. Die Dachneigung des Zwerggiebel/-hauses und Quergiebel/-hauses ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Firstoberkante des Zwerggiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerggiebel, Zwerghaus, Quergiebel, Querhaus darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen.

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

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Grelle Farben sind ausgeschlossen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

## **B1.3 Gestaltung von Doppelhäusern**

Die Dachhöhe und -neigung bei Doppelhäusern ist einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B2.1 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 **blickoffenen Zäune**, bis zu einer maximalen Höhe von **1,25 m** zulässig.

### **B2.2 Stützmauern**

**Stützmauern** sind zulässig. Entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen mit Fahrverkehr angrenzen, sind diese **0,5 m** von der Hinterkante Bordstein **zurückzusetzen**.

Ist die Stützmauer höher als **1,0 m** ist diese in der **Höhe zu teilen** und die obere Hälfte um mindestens **0,5 m zurück zu setzen**. Die dadurch entstehende Stufe ist zu **begrünen**. Mauern ab einer Höhe von **0,5 m** sind aus **Natursteinen** auszuführen.

## **B3 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

Bei der Errichtung der Gebäude sind **je Wohnung 2 geeignete PKW-Stellplätze** auf dem Privatgrundstück herzustellen.

## **B4 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: 30 Liter pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,0010 l/s pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

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

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

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

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

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren wird auf Grund der teilweise starken Hanglage empfohlen, eine fachkundige, externe Person mit bodenkundlichem Sachverstand hinzuzuziehen, welche den Vorhabenträger darüber berät, wie man mögliche Schäden durch Erosion verhindert.

## C3 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

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

## **C4 Grundwasser**

Sollten unerwartet Grundwasserzutritte festgestellt werden, sind gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz Baden-Württemberg die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – zu benachrichtigen. Die Wasserbehörde trifft dann die erforderlichen Anordnungen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser (zum Beispiel nach Starkregenereignissen) stark ansteigen kann. Es wird deshalb empfohlen, die Untergeschosse als wasserdichte Wanne und je nach Hanglage auftriebssicher auszubilden.



# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	11.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	19.12.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	17.02.2020 - 20.03.2020
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	17.02.2020 - 20.03.2020
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	22.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	01.07.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	12.07.2021 - 27.08.2021
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13b, § 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	30.06.2021 - 27.08.2021
Erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	22.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB	07.10.2021 und 21.10.2021
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB	15.10.2021 - 17.11.2021
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum erneuten Planentwurf und Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung § 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4a Abs. 3 BauGB	11.10.2021 - 17.11.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	01.12.2021
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	01.12.2021

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  
Oberboihingen, den

Torsten Hooge,  
Bürgermeister

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

---

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

---

# E ANHANG

## Pflanzenliste

Pflanzen- gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum	Gewässerrand	Freie Land- schaft
Bäume	<b>Acer campestre</b>	<b>Feld-Ahorn</b>	<b>10-15</b>			<b>X</b>
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	8-10	X		
	<b>Acer platanoides</b>	<b>Spitz-Ahorn</b>	<b>20-30</b>			
	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	<b>Acer pseudoplatanus</b>	<b>Berg-Ahorn</b>	<b>20-30</b>			<b>X</b>
	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>Schwarz-Erle</b>	<b>10-20</b>			<b>X</b>
	<b>Alnus incana</b>	<b>Grau-Erle</b>	<b>15-20</b>			<b>X</b>
	<b>Betula pendula</b>	<b>Birke</b>	<b>20-30</b>			<b>X</b>
	<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>	<b>15-20</b>			<b>X</b>
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	15-20	X		
	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche	10-15	X		
	Corylus colurna	Baum-Hasel	10-20	X		
	<b>Fagus sylvatica</b>	<b>Rot-Buche</b>	<b>20-30</b>			<b>X</b>
	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>Esche</b>	<b>20-30</b>			<b>X</b>
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche	-20	X		
	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche	-20	X		
	Fraxinus excelsior 'Globosa'	Esche	-10	X		
	Fraxinus excelsior 'Westh.Glorie'	Esche	20-25	X		
	Ginkgo biloba	Fächerbaum	15-30	X		
	Platanus acerifolia	Platane	>20	X		
	<b>Populus tremula</b>	<b>Zitter-Pappel</b>	<b>10-25</b>			<b>X</b>
	<b>Prunus avium</b>	<b>Vogel-Kirsche</b>	<b>10-25</b>			<b>X</b>
	<b>Prunus padus</b>	<b>Trauben-Kirsche</b>	<b>5-15</b>			<b>X</b>
	Pyrus calleriana ,Chanticleer'		8-12	X		
	<b>Quercus petraea</b>	<b>Trauben-Eiche</b>	<b>20-30</b>	<b>X</b>		<b>X</b>
	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>20-30</b>	<b>X</b>		<b>X</b>
	Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säulen-Stieleiche	15-20	X		
	<b>Salix alba</b>	<b>Silber-Weide</b>	<b>20-25</b>			<b>X</b>
	<b>Tilia cordata</b>	<b>Winter-Linde</b>	<b>20-25</b>			
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20	X		
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	-20	X		
	<b>Tilia platyphyllos</b>	<b>Sommer-Linde</b>	<b>20-30</b>			
	Tilia tomentosa ,Brabant'	Silber-Linde	20-25	X		
	<b>Ulmus glabra</b>	<b>Berg-Ulme</b>	<b>20-30</b>			
	Sträucher	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Roter Hartriegel</b>	<b>2-5</b>		
<b>Corylus avellana</b>		<b>Haselnuß</b>	<b>2-8</b>			<b>X</b>
<b>Crataegus laevigata</b>		<b>Zweigrifflicher Weißdorn</b>	<b>2-5</b>			
<b>Crataegus monogyna</b>		<b>Eingrifflicher Weißdorn</b>	<b>1-5</b>			
Crataegus monogyna ,Stricta'		Säulendorn	5-7	X		
<b>Euonymus europaeus</b>		<b>Pfaffenhütchen</b>	<b>2-6</b>			<b>X</b>
<b>Frangula alnus</b>		<b>Faulbaum</b>	<b>2-4</b>			<b>X</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>		<b>Liguster</b>	<b>1-5</b>			<b>X</b>
<b>Lonicera xylosteum</b>		<b>Rote Heckenkirsche</b>	<b>2-4</b>			
<b>Prunus spinosa</b>		<b>Schlehe</b>	<b>2-3</b>			<b>X</b>

<b>Rhamnus cathartica</b>	<b>Kreuzdorn</b>	<b>2-4</b>		
<b>Rosa canina</b>	<b>Hunds-Rose</b>	<b>1-3</b>		<b>X</b>
<b>Rosa rubiginosa</b>	<b>Wein-Rose</b>	<b>1-3</b>		
<b>Salix caprea</b>	<b>Sal-Weide</b>	<b>3-6</b>	<b>X</b>	
<b>Salix cinerea</b>	<b>Grau-Weide</b>	<b>3-5</b>	<b>X</b>	
<b>Salix triandra</b>	<b>Mandel-Weide</b>	<b>3-5</b>	<b>X</b>	
<b>Salix viminalis</b>	<b>Korb-Weide</b>	<b>5-10</b>	<b>X</b>	
<b>Salix purpurea</b>	<b>Purpur-Weide</b>	<b>2-4</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Salix rubens</b>	<b>Fahl-Weide</b>	<b>2-4</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Sambucus nigra</b>	<b>Schwarzer Holunder</b>	<b>2-7</b>	<b>X</b>	
<b>Sambucus racemosa</b>	<b>Trauben-Holunder</b>	<b>2-5</b>		
<b>Viburnum lantana</b>	<b>Wolliger Schneeball</b>	<b>3-5</b>		<b>X</b>
<b>Viburnum opulus</b>	<b>Gemeiner Schneeball</b>	<b>3-4</b>	<b>X</b>	

Quellen: **Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002**  
Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2006