# STADT GROSSBOTTWAR

# BEBAUUNGSPLAN „BRAUNERSBERG III, 1. ÄNDERUNG“

## TEXTTEIL (Teil B)
## I. BEBAUUNGSPLAN
## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## SATZUNG

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: | 03.05.2017 |
| ~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:~~ | ~~.....~~ |
| ~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:~~ | ~~..... bis .....~~ |
| Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: | 03.05.2017 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: | 09.05.2017 |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: | 22.05.2017 bis 22.06.2017 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: | 18.10.2017 |

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Großbottwar, den 06.11.2017

Ralf Zimmermann (Bürgermeister)

Stadt Großbottwar Lkr. Ludwigsburg

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 08.11.2017
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

**Plandatum: 18.10.2017**

mquadrat

**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Braunersberg III, 1. Änderung" (nach § 9 BauGB)

***Rechtsgrundlagen:***

- *Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).*
- *Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).*
- *Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).*

## 1. Art der baulichen Nutzung

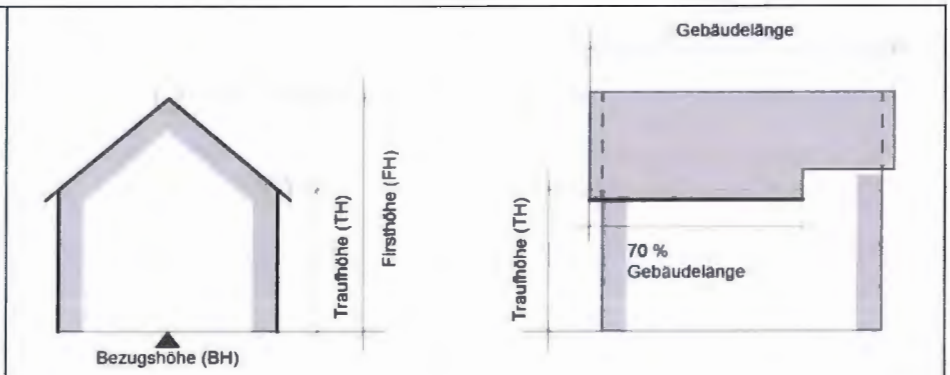
(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

| | |
|---|---|
| WR | **Reines Wohngebiet (WR)**<br>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone |

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

| | |
|---|---|
| **z.B. 0,4** | **Grundflächenzahl (GRZ)**<br>Siehe Nutzungsschablone |
| | **Höhe der baulichen Anlagen**<br>Siehe Nutzungsschablone<br><br>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH) (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).<br><br>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (Fh max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten).<br><br>Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf mindestens 70% der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge. |




## 3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

| | |
|---|---|
| ED | ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. |
| E | E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig. |

## 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

| | |
|---|---|
| | **Überbaubare Grundstücksflächen**<br>Siehe Plandarstellung<br><br>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. |

## 5. Nebenanlagen

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

| | |
|---|---|
| | Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 20 m³ umbauten Raum zulässig.<br><br>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich. |

## 6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

| | |
|---|---|
| | Siehe Planeinschrieb<br><br>Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.<br><br>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. |

## 7. Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

| | |
|---|---|
| | Siehe Nutzungsschablone<br><br>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) beträgt bei<br><br>Einzelhäusern (EH): 2WE<br>Doppelhäusern (DH): 1 WE je Gebäudehälfte |

## 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

| | |
|---|---|
| | **Pflanzgebot Einzelbäume**<br><br>Je Grundstück ist ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. |

# II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Braunersberg III, 1. Änderung" (nach § 74 LBO)

***Rechtsgrundlagen:***

- *Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).*
- ***Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).*

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

| | |
|---|---|
| | **Dachform und Dachneigung Hauptgebäude**<br>Siehe Nutzungsschablone<br><br>Zulässig sind Satteldächer sowie versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 30°. |
| | **Dachdeckung und Dachbegrünung**<br><br><u>Hauptgebäude</u><br>Es sind nur rote, rotbraune, braune, graue und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.<br><br><u>alle baulichen Anlagen</u><br>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu Begrünen.<br><br>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.<br><br>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nicht zulässig. |
| | **Dachaufbauten**<br><br>Die Zulässigkeit von Dachaufbauten ergibt sich aus der *Satzung zur Änderung der Bebauungspläne 'Braunersberg I, II, II', 'Holderstock I und II' hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebel.*<br><br>Die Regelungen dieser Satzung werden übernommen. |

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

| | |
|---|---|
| | **Einfriedungen und Stützmauern**<br><br>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.<br><br>Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. |
| | **Befestigung der privaten Erschließungsflächen**<br><br>Die Befestigung der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken, z.B. Asphalt oder Beton, ist nicht zulässig. |

## 3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

| | |
|---|---|
| | Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. |

# III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Braunersberg III, 1. Änderung"
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Braunersberg III, 1. Änderung"

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

   Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

   Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).

4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

5. Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt Ludwigsburg – Fachbereich Umweltrecht / Wasser – rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

# IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Braunersberg III, 1. Änderung"
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Braunersberg III, 1. Änderung"

## 1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Flst. 4378 in der Keltenstraße befindet sich derzeit noch das Gebäude des ehemaligen Kinderhauses Löwenzahn. Für dieses in die Jahre gekommene Gebäude hat die Stadt einen Ersatzneubau auf dem Areal des Schulzentrums in der Lindenstraße erstellt.

Nachdem der Kindergarten zwischenzeitlich an seinen neuen Standort umgezogen ist und dort seinen Betrieb aufgenommen hat, soll nun eine neue Nutzung des Grundstücks in der Keltenstraße ermöglicht werden. Aufgrund der Lage in einem Wohngebiet sowie dem anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen sollen daher zusätzliche Wohnbaugrundstücke entstehen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Braunersberg III", welcher eine Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten für das betroffene Grundstück festsetzt. Diese Festsetzung steht der gewünschten zukünftigen Nutzung als Wohnbauland entgegen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen daher nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nutzung des Flst. 4378 geschaffen und die künftige städtebauliche Entwicklung gesteuert werden.

Der Gemeinderat der Stadt Großbottwar hat aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Braunersberg III, 1. Änderung" gefasst.

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Flst. 4378 und befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes zwischen der Keltenstraße, der Braunersbergsteige sowie der Gotenstraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,25 Hektar.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

## 3. Übergeordnete Planungen

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Großbottwar ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 4. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Braunersberg III". Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Braunersberg III, 1. Änderung" ersetzt.

## 5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sie der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und wenn in Ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich vorsieht und der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2.500 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes des § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund „Natura 2000" gemäß § 19 BNatSchG vorhanden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## 6. Umweltbelang / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

### 6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich in einer bereits bebauten Ortslage. Aufgrund der bisherigen Nutzung sowie der Größe der Fläche bietet das Gelände kaum geeignete Lebensräume für artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wirken sehr gepflegt und weisen kaum geeignete Spalten oder Baumhöhlen auf. Anhaltspunkte, dass z.B. Fledermäuse am Kindergartengebäude ein geeignetes Quartier gefunden haben existieren nicht. Insgesamt ist daher die Habitateignung aufgrund der bisherigen Nutzung gering.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### 6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Bei den vorhandenen Grünflächen kann von überformten Böden der Siedlungslagen ausgegangen werden, natürliche Bodenfunktionen sind nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Durch die Planung kommt es zu einer höheren Versiegelung als bislang, aufgrund der oben aufgezeigten Zusammenhänge kann dies jedoch vernachlässigt werden.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Die kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Großbottwar und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Durch bauliche Maßnahmen auf den einzelnen Grundstücken kommt es baubedingt (Baubetrieb, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete. Die im Bebauungsplan geregelten zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudehöhen der Bestandsbebauung im Plangebiet und dem Umfeld, so dass es zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung kommt.

Es ist daher mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

## 7. Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich ein mit einem Kindergartengebäude sowie zugehörigen Freianlagen bebautes Grundstück.

Dieses ist von bestehender Wohnbebauung in Form von Einzel -und Doppelhäusern umgeben. Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Keltenstraße in einem Bogen in Richtung Norden.

7.2 Topographie

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem Eigentum.

7.5 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

## 8. Planungsziele und Planungskonzeption

8.1 Bebauung

Auf dem Grundstück sollen in Anlehnung an die Bestandsbebauung der Umgebung ca. 5-6 Einzel- und Doppelhauseinheiten für reine Wohnzwecke entstehen. Die Kubatur der zukünftigen Bebauung soll sich dabei ebenfalls am Bestand orientieren.

Zur Erschließung der rückwärtigen Bauplätze ist eine Stichstraße mit 4,50 m Breite ausgehend von der Keltenstraße in nördlicher Richtung vorgesehen. Direkt an der Keltenstraße sollen darüber hinaus 4 öffentliche Stellplätze angelegt werden. Dadurch soll der Parkdruck in der Keltenstraße ein wenig entlastet werden.

8.2 Entwässerung, Wasserversorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll über das bestehende Leitungs- bzw. Kanalnetz in der Keltenstraße erfolgen.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Braunersberg" für die umgebenden Grundstücke sowie die vorhandene Nutzung und deren Schutzwürdigkeit, sollen die Flächen als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Dadurch soll die Wohnnutzung erhalten sowie nicht gewünschte oder störende Nutzungen vermieden werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe, Traufhöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

9.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise im Plangebiet festgesetzt, zulässig sind jedoch ausschließlich Einzelhäuser. Lediglich auf einem Bauplatz an der Keltenstraße, welcher sich städtebaulich auch für eine Doppelhausbebauung eignet, ist dies auch zulässig. Hierdurch wird eine der Umgebung angepasste, durchlässige Nachverdichtung gewährleistet.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtungen werden an die Bestandsbebauung angepasst. Durch die Festlegungen der Hauptgebäuderichtungen wird eine harmonische Einbindung der Baukörper in den Bestand gesichert. Weiterhin wird somit eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur möglichen Anbringung von Solarenergieanlagen gewährleistet.

9.6 Nebenanlagen

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt.

9.7 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Daher sind Garagen und überdachten Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.8 Pflanzgebote

Um das Gebiet zu durchgrünen und den Verlust bestehender Bäume zu mindern ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Durchgrünung der privaten Gärten trägt zudem positiv zum Mikroklima bei.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Die festgesetzte Dachform und Dachneigung, sowie die definierten Farben und Materialien sollen den Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am bestehenden Gebietscharakter orientieren. Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet weiter zu durchgrünen wird für die Dachdeckung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

10.2 Dachaufbauten

Die Regelungen der Satzung zur Änderung der Bebauungspläne Braunersberg I, II, II, Holderstock I und II hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebel sollen übernommen werden. Dadurch wird ein harmonisches, an der Bestandsbebauung orientiertes Ortsbild angestrebt.

10.3 Einfriedungen und Stützmauern

Es werden Regelungen zu Grundstückseinfriedungen sowie Stützmauern getroffen, die sich am Bestand orientieren und einen gestalterischen Rahmen schaffen, der individuell ausreichend Spielraum ermöglicht.

10.4 Stellplätze

Um die öffentlichen Verkehrsflächen weitestgehend von Parkierung frei zu halten, wird die zu erstellende Anzahl an Stellplätzen je Grundstück auf 1,5 erhöht.

## 11. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,25 Hektar.

| | | |
|---|---|---|
| **Gesamtfläche Bebauungsplan** | **2.489m²** | **100 %** |
| Verkehrsflächen | 206 m² | 8,3 % |
| Grünflächen | 42 m² | 1,7 % |
| **Wohnbauflächen** | **2.241 m²** | **90,0 %** |

Gefertigt:

mquadrat

**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## Anlagen

1. **Satzung zur Änderung der Bebauungspläne 'Braunersberg I, II, III', 'Holderstock I und II' hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebel vom 26.02.1992**

# A) Satzung über den Bebauungsplan „Braunersberg III, 1. Änderung"

***Rechtsgrundlagen:***

- *Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).*
- *Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).*
- *Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).*

*Nach § 10 BauGB hat der Gemeinderat der Stadt Großbottwar in seiner Sitzung am 18.10.2017 den Bebauungsplan „Braunersberg III, 1. Änderung" als Satzung beschlossen.*

## *§ 1 Räumlicher Geltungsbereich*

*Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der ZEICHNERISCHE TEIL (Teil A) in der Fassung vom 18.10.2017 maßgebend.*

## *§ 2 Bestandteile und Anlagen*

*Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:*

| | |
|---|---|
| *ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A)* | *in der Fassung vom 18.10.2017* |
| *TEXTTEIL (Teil B), I. Planungsrechtliche Festsetzungen* | *in der Fassung vom 18.10.2017* |

*Anlagen:*

| | |
|---|---|
| *Hinweise (III.)* | *in der Fassung vom 18.10.2017* |
| *Begründung (IV.)* | *in der Fassung vom 18.10.2017* |
| *Satzung Dachaufbauten und Zwerchgiebel* | *in der Fassung vom 26.02.1992* |

## *§ 3 Ordnungswidrigkeiten*

*Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.*

## *§ 4 Inkrafttreten*

*Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.*

*Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.*

Großbottwar, den .....

_____

Ralf Zimmermann (Bürgermeister)

# B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Braunersberg III, 1. Änderung"

***Rechtsgrundlagen:***

- *Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).*
- ***Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).*

*Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.10.2017 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Braunersberg III, 1. Änderung" als Satzung beschlossen.*

## *§ 1 Räumlicher Geltungsbereich*

*Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Braunersberg III, 1. Änderung" deckungsgleich.*

## *§ 2 Bestandteile und Anlagen*

*Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Braunersberg III, 1. Änderung" bestehen aus folgenden Unterlagen:*

| | |
|---|---|
| *ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A)* | *in der Fassung vom 18.10.2017* |
| *TEXTTEIL (Teil B), II. Örtliche Bauvorschriften* | *in der Fassung vom 18.10.2017* |

*Anlagen:*

| | |
|---|---|
| *Hinweise (III.)* | *in der Fassung vom 18.10.2017* |
| *Begründung (IV.)* | *in der Fassung vom 18.10.2017* |

## *§ 3 Ordnungswidrigkeiten*

*Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.*

## *§ 4 Inkrafttreten*

*Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Braunersberg III, 1. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.*

*Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.*

Großbottwar, den .....

_____

Ralf Zimmermann (Bürgermeister)