

**Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 290). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

# 1. Bebauungsplan „Rotäcker II“ Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB**

Zweckbestimmung Feuerwehr/Bauhof. Zulässig sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der festgesetzten Zweckbestimmung dienen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante Dach/Attika) gemessen.

Abweichend vom Planeinschrieb ist ein Übungsturm bis zu einer Höhe von 15m über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe zulässig.

**1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH (= Rohfußbodenhöhe) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) und als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

**1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zugelassen sind nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 60 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Bauliche Anlagen, die der Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen usw. dienen, wie Überdachungen, Schüttgutboxen, sowie Garagen und offene Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

f) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

g) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen (Artenempfehlung siehe Umweltbericht).

h) Die Ableitung der Dachwässer hat, soweit möglich, über offene Entwässerungsmulden zu erfolgen.

i) Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist zu einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist alle 2 – 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

j) Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Obstbaumwiese  
Die verbleibende Obstbaumwiese ist als vorhandene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Querspangenbaus dauerhaft zu erhalten und den damaligen Vorgaben gemäß zu pflegen und zu unterhalten.

**1.7 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

a) Pflanzzwang – Einzelbäume (Pz/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Umweltbericht).

b) Flächiger Pflanzzwang (Pz): Die mit Pflanzzwang belegte Fläche ist mit einer geeigneten blütenreichen Gras-Kraut-Mischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Die Fläche ist 2-mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. (Artenempfehlung siehe Umweltbericht).

**1.8 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

a) Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume (Pb/E) sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

b) Auf der mit Pflanzbindung (Pb) belegten Fläche ist der bestehende Bewuchs zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

**1.10 Anbaubeschränkung gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg und Anbauverbot gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz**

a) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Außenstrecken der L 1102 dürfen im Abstand von 20 m keine Hochbauten errichtet werden.

b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 1102 dürfen als Abstellfläche für Fahrzeuge aller Art, als Materiallagerfläche oder als Stellfläche für Ausstellungsgegenstände benützt werden, sofern die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer dadurch nicht beeinträchtigt wird und andere Festsetzungen des Bebauungsplans dies zulassen.

**Hinweis:**

a) Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Römischer Gutshof. Bereits im 19. Jh. wurden in dem kartierten Bereich römische Mauerreste festgestellt und römische Keramik aufgesammelt. Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen, schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.

b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 42 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

c) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

d) Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Sülzbacher Grubenfeld III“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Bereich bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesbergbaugesetzes (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gewinnung von Steinsalz im vorgenannten Feld auf absehbare Zeit nicht vorgesehen ist.

e) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

f) Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 88.

g) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel, Lärm oder Stäube entstehen, die zu dulden sind.

## 2.Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rotäcker II“:

**2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: entsprechend Planeintrag.  
b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun sowie mittelgrau bis dunkelgrau. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen.  
c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Dies gilt auch für Bestandteile der Dachaufbauten und sonstige angebrachte Verkleidungen (z.B. Kamin).

**2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

a) Einfriedungen  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Zaun – bis 1,5 m Höhe zulässig.

Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht Gehwegen) und Feldwegen ist mit Hecken ein Pflanzabstand (bezogen auf die Mitte des Stammes) von mindestens 0,75 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

b) Stützmauern  
Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,8 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen.

Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht Gehwegen) und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

**2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht übersteigen.