



ZEICHENERKLÄRUNG

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeine Wohngebiete

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze

- Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	-
	-
	-

(Beschreibung siehe Textteil)

- 6. Verkehrsflächen
 - Gehweg
 - V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

- 15. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
 - aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - EFH 419.50 Erdgeschoß - Rohfußbodenhöhe über NN

Die Höhenlinien wurden aus den Daten der Befliegung 2011 generiert

Lagesystem GK (Gauss-Krüger) UTM-ETRS89
 Höhensystem NN (DHHN12) NHN (DHHN92) NHN (DHHN2016)

Für unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

○ Koordinatenmässig bekannte Grenzpunkte
 ◇ Digitalisierte Grenzpunkte aus Flurkarte, Abweichungen sind deshalb möglich

Der Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplanes

BÖBINGEN
an der Rems

GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS
 GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS
 FLUR : 002 OBERBÖBINGEN
 KREIS : OSTALBKREIS



LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"GARTENSTRASSE, 2. ÄNDERUNG"

VERFAHREN NACH § 13A BAUGB
 M 1 : 500

ANERKANT: GEMEINDE BÖBINGEN AN DER REMS, DEN

GEFERTIGT: MUTLANGEN, DEN 15.12.2025 / 23.03.2026 / 27.04.2026

Bröcher

LKP Ingenieure GbR
 Infrastruktur- und Stadtplanung
 Umlandstraße 39
 73557 Mutlangen
 Telefon 07171 10447-0
 post@lkp-ingenieure.de
 www.lkp-ingenieure.de

Proj.-Nr. : BO25029
 Kennung : 250e



GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS
FLUR : 002 (OBERBÖBINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS



B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GARTENSTRAÙE, 2. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ANERKANNT: BÖBINGEN AN DER REMS, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 15.12.2025 / 23.03.2026

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	4
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	7
5.1	ALLGEMEINES	7
5.2	ERSCHLIESSUNG	8
5.3	FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS UND VERFAHRENSWAHL	8
5.4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
5.6	GRÜNORDNUNG	12
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	13
6.1	BELANGE DER UMWELT	13
6.2	SONSTIGE BELANGE	15
6.3	MAßNAHMEN	16
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	16
8.0	ZUSAMMENFASSUNG	17

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Böbingen an der Rems liegt an der Bundesstraße B 29 im Bereich des oberen Remstals, etwa auf halber Strecke zwischen Aalen und Schwäbisch Gmünd und hat ca. 4.550 Einwohner. Die überaus reizvolle Lage und die günstige Verkehrsanbindung haben eine ausgewogene Infrastruktur entstehen lassen. Dabei sind viele neue Wohngebiete, aber auch gewerbliche Ansiedlungen entstanden.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage und des dadurch bedingten Bevölkerungswachstums hat Böbingen seinen ländlichen Charakter bis heute bewahrt. Verkehrsanbindungen bestehen über die B 29 nach Westen in Richtung Schwäbisch Gmünd bzw. Osten nach Aalen, über die Landesstraße L 1162 nach Heubach und in Richtung Bartholomä / Heidenheim sowie die L 1157 in Richtung Leinzell. Böbingen hat einen eigenen Bahnhof, an dem mindestens jede Stunde Züge nach Stuttgart und Aalen abfahren.

Regionalplanerisch liegt Böbingen an der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen sowie in der Randzone des Verdichtungsraumes Aalen / Heidenheim. Die Gemeinde ist zwar nicht als zentraler Ort ausgewiesen, aufgrund der Lage an der Entwicklungsachse jedoch als weiterer Siedlungsbereich definiert. Böbingen ist im Rahmen der Zugehörigkeit zur Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein dem Unterzentrum Heubach sowie dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd zugeordnet.

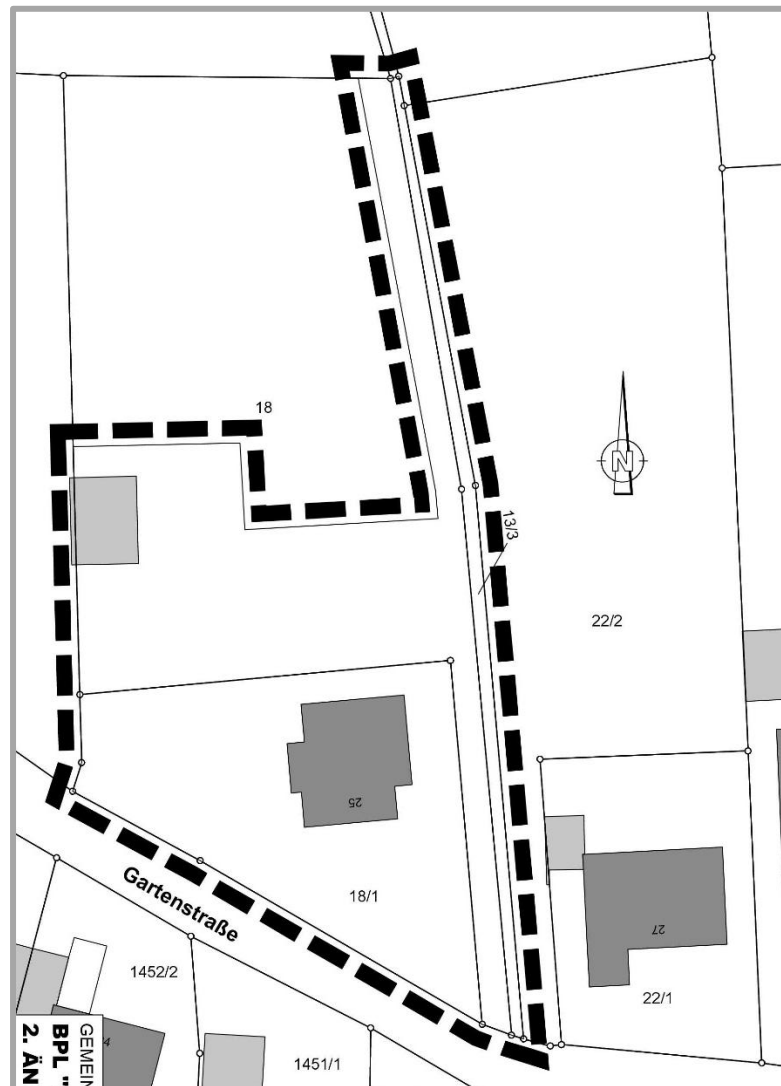


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt an der Gartenstraße, die hier den Ortsrand von Oberböbingen im Übergang zur freien Landschaft bildet. In der direkten Umgebung befinden sich weitere Wohn- oder gemischt genutzte Gebäude, entsprechend den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes, aber auch großzügige innerörtliche Grünflächen mit Streuobstbesatz. Südlich der Gartenstraße beginnt der Außenbereich, der hier vorwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist. Das Gebiet ist vom Rathaus Luftlinie ca. 1.000 m Richtung Südosten entfernt und befindet sich auf ca. 419 m ü. N.N.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt im Plangebiet natürlicherweise nach Norden ab wobei sich der lokale Hochpunkt innerhalb des Plangebiets auf Höhe der bisherigen Bebauung befindet. Durch die aktuelle Nutzung als Wohnbaufläche mit Garten ist das Gebiet durch Geländemodellierungen teilweise an die seinerzeit gewünschten Nutzungen angepasst worden. Der Höhenunterschied vom tiefsten zum höchsten Punkt im Plangebiet ist ca. 2,5 m, auf einer Länge von etwa 85 m. Dies entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 3%, wobei das Gefälle nicht kontinuierlich ist.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund ist im Plangebiet insbesondere durch die Schichten des Unterjura (Arietenkalk- sowie Obtususton-Formation) mit Ton-, Mergel- und Kalksteinen geprägt. Der Untere Unterjura besteht im unteren Teil aus dunkelgrauen, schluffigen Tonsteinen im Wechsel mit einzelnen, teilweise oolithischen und/oder geröllführenden, z. T. fossilreichen Kalkbänken. Bei den Gesteinen der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. 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.

Die Böden sind im Plangebiet im flachen Bereich meist von Pelosol des Unterjura geprägt. Dabei sind die Böden meist mäßig bis tiefgründig, die Wasserdurchlässigkeit ist in der Regel gering bis mittel.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESTITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf der Flur 02 Oberböbingen eine Fläche von ca. 0,20 ha und von der Planung sind folgende Flurstücke betroffen: 18, 18/1 sowie Teile des Flurstücks 13/3.

Siehe dazu den Übersichtsplan Bild 1 auf Seite 3.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 0,20 ha
<i>Bestand</i>	
Wohnbaufläche	ca. 0,09 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,01 ha
Grünfläche	ca. 0,10 ha
<i>Planung</i>	
Wohnbauflächen	ca. 0,16 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,04 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Böbingen an der Rems entwickelt sich in den letzten Jahrzehnten im Bereich der Gewerbeansiedlung und der Wohnbebauung stetig weiter. Durch die sehr verkehrsgünstige Lage entlang der B29, in der Achse zwischen Stuttgart – Schwäbisch Gmünd - Aalen, hat sich die Gemeinde als bevorzugter Wohnstandort, auch für junge Familien entwickelt. Bezeichnend

sind hierfür auch die gut ausgebaute Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur und die vor Ort bestehenden Sport-, Kultur- und Bildungseinrichtungen.

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde dabei immer wieder innerörtliche Brachflächen bzw. mindergenutzte Flächen in Wohnbauland umgewandelt. In den letzten Jahren wurden auch bei Baulücken einige Erfolge erzielt. Das insgesamt verfügbare Potenzial ist mittlerweile aber weitgehend ausgereizt und die verbleibenden innerörtlichen Flächen werden immer schwieriger zu aktivieren. Aufgrund dieser Randbedingungen und der aktuellen Siedlungsstruktur am südöstlichen Rand der Gemeinde ist es umso erfreulicher, dass sich hier die Möglichkeit bietet einen zusätzliche Bauplätze im Sinne einer Innenentwicklung auszuweisen und die vorhandene Infrastruktur auszunutzen. Die Erschließungssituation sowie die topografische Lage und das Umfeld machen bedingen aber eine städtebauliche Auseinandersetzung mit den Verdichtungspotenzialen.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im aktuellen Regionalplan der Region Ostwürttemberg, rechtskräftig seit dem 13.09.2025, liegt Böbingen an der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen. Obwohl der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zukommt, besitzt der Ort den Status des weiteren Siedlungsbereichs, womit eine Bevorzugung bei der Entwicklung von Siedlungsschwerpunkten verbunden ist. Das Plangebiet ist im Regionalplan als bestehende Siedlung (Wohnen) ausgewiesen, wie auch das gesamte Umfeld des Gebiets. Nördlich, östlich und westlich sind daher die vorhandenen Bebauungen ebenfalls als bestehende Siedlung (Wohnen ausgewiesen). Im Süden befinden sich ein Vorranggebiet für Landwirtschaft, ein regionaler Grünzug und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. In der näheren Umgebung befindet sich zudem der Flugplatz Heubach. Das Plangebiet befindet sich



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

zudem weit außerhalb der Überflutungsflächen des Klotzbachs und ist somit nicht durch Hochwassergefahren von Oberflächengewässern betroffen. Das Plangebiet ist jedoch gemäß Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Böbingen, wie auch der gesamte Siedlungsbereich von Oberböbingen, von Überflutungen bei Starkregen betroffen. Neben den öffentlichen Wegeflächen betrifft dies auch Geländevertiefungen durch Lichthöfe, Kellerabgänge, Garagen usw. Die Überflutung ergibt sich dabei aufgrund der topographischen Situation und der Abflüsse des Regenwassers von Außenbereichsflächen durch das Gebiet zum Klotzbach hin. Es wird daher empfohlen eine überflutungssichere Bauweise mit entsprechenden Fußbodenhöhen, Abdichtungen von Keller- oder Untergeschossen und der Vermeidung von künstlichen Senken herzustellen. Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Siehe dazu Bild 2.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit Datum vom 27.04.2017 hat die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein die Aufstellung der 10. Änderung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Böbingen an der Rems beschlossen. Im Rahmen des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die Plangebietsfläche als bestehende Wohnbaufläche bzw. teilweise als geplante Wohngebiete (W 7.0) ausgewiesen. Im Umgriff befindet sich noch eine Maßnahme des Landschaftsplans zum Erhalt der Streuobstwiesen nördlich und das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Flugplatzes Heubach. Aufgrund der Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan als aus diesem entwickelt anzusehen. Eine Änderung oder Berichtigung ist nicht erforderlich. Siehe dazu Bild 3 unten.

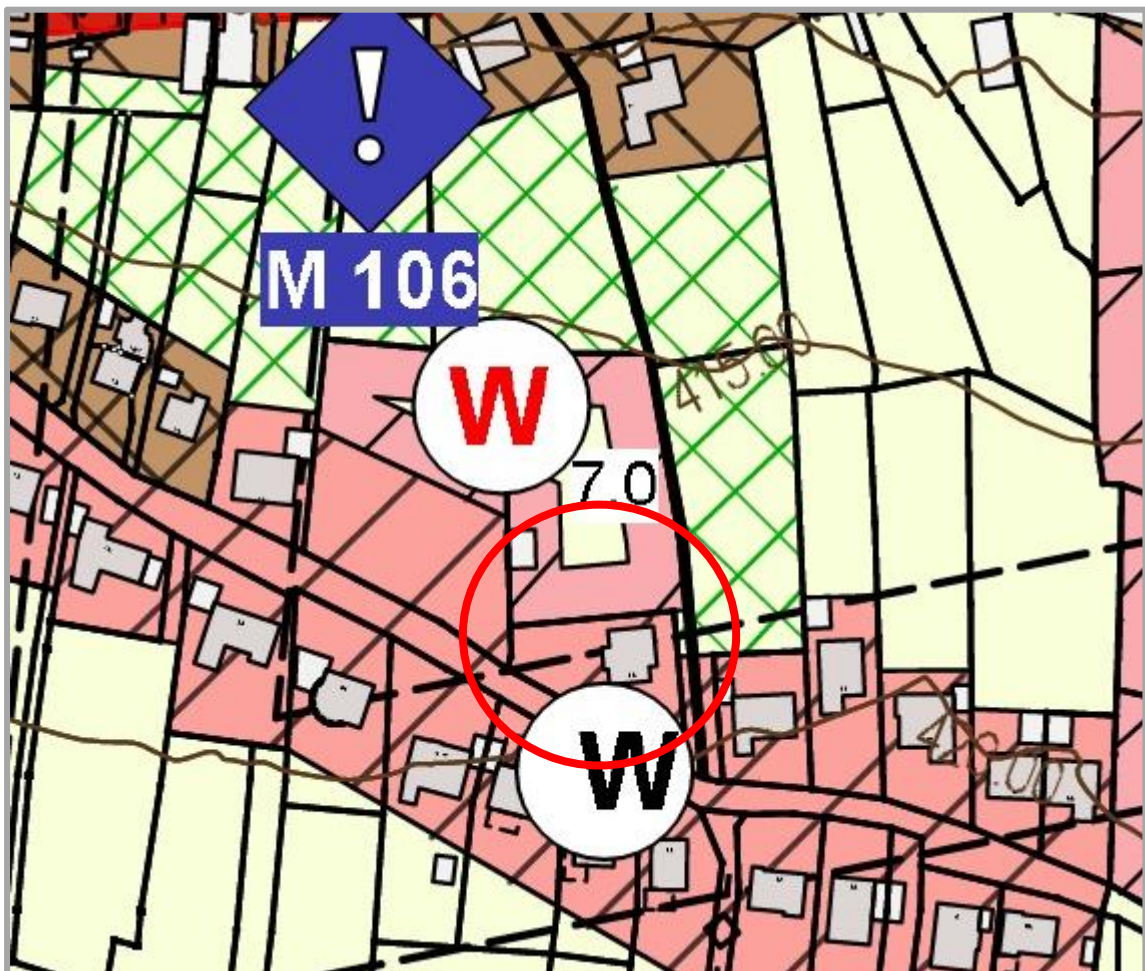


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2006

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Innerhalb des Plangebiets liegt das Flst. 18/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ rechtsverbindlich seit dem 09.02.2001, der für diese Flächen ein Allgemeines Wohngebiet festlegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich weiter westlich und östlich fort und definiert dort ebenfalls Wohn- aber auch Dorfgebiete mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 bzw. 0,3 sowie ein bis zwei zulässigen Vollgeschossen. Zulässig sind dort jeweils ausschließlich Satteldächer mit Neigungen zwischen 30° - 50° Dachneigung, jedoch gegliedert in verschiedene Teilbereiche, aber ohne Vorgabe der Firstrichtungen. Weitere Bebauungspläne betreffen die Planungen nicht.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Biotope, Naturdenkmale oder sonstigen geschützten Einzelstrukturen. Weiterhin ist das Plangebiet nicht Teil von Natur-, Landschafts-, FFH- oder

Vogelschutzgebieten. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Streuobstbäume, die im Rahmen der Streuobsterhebung aus Luftbilddaten für Baden-Württemberg kartiert wurden. Von den fünf kartierten Bäumen im Plangebiet existiert einer bereits nicht mehr und bei zwei weiteren handelt es sich um Heckenstrukturen, die keine typische Streuobstbepflanzung darstellen. Lediglich zwei Bäume sind als Streuobst zu definieren. Dennoch liegt das Plangebiet in einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Weitere Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung nicht vorhanden. Altlasten oder Altablagerungen sind ebenfalls nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit bereits als Wohnbaufläche mit Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garten genutzt, jedoch derzeit nur durch ein Wohnhaus bestanden. Das Wohnhaus weist ein Voll- und ein Dachgeschoss mit Satteldach und Dachneigungen zwischen 30 und 40° auf und entspricht somit dem Bebauungsplan. Die Zufahrt erfolgte bisher auf der Ostseite des Grundstücks, auf der Westseite ist eine Terrasse an das Gebäude angebaut. Am westlichen Rand des Grundstücks steht noch ein älterer Schuppen, der durch Gehölze stark eingewachsen ist. Im Gebiet befinden sich zudem zwei Obstbäume und eine Heckenstruktur, die einen Obstbaum überwachsen hat. Ansonsten bestehenden entlang der Terrasse noch einige Gehölze und die Grundstücksflächen sind weitgehend als Wiese genutzt und bewirtschaftet.

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft die Brunnengasse als kleiner etwa 1,0 m breiter asphaltierter Fußweg, der die Gartenstraße mit der Heubacher Straße verbindet.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Östlich, westlich und südlich des Plangebiets grenzen bestehende Wohnbaugebiete mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern an. Die Bebauung dort orientiert sich ebenfalls an den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. der historischen baulichen Entwicklung entlang der Gartenstraße. Somit sind vorwiegend 1½ - geschossige Gebäude mit steil geneigten Satteldächern zu finden, die über unterschiedliche große Gartengrundstücke verfügen. Nördlich des Plangebiets hat sich eine Streuobstwiese etabliert, die sich nahezu zwischen der gesamten Bebauung entlang der Gartenstraße und der Heubacher bzw. Bucher Straße erstreckt.

Die Gartenstraße, die auch das Gebiet erschließt, verbindet die Bucher Straße im Westen mit der GVS nach Heubach im Osten und ist als Mischverkehrsfläche ausgeprägt.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der für die Gemeinde Böbingen dringend erforderlichen Wohnbauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches. Grundsätzlich sollen sich neue Wohnbauentwicklungen im Bestand behutsam in das bestehende dörfliche Siedlungsgefüge und in die Landschaft integrieren und eingebunden werden. Ziel der Ortsentwicklung sollte daher unter landschafts- und siedlungsökologischen Grundsätzen stets ein ganzheitlicher Ansatz sein, der vom Ortskern bis hin zur Ausbildung eines neuen Dorfrandes, die Kontinuität dörflicher Entwicklungsprozesse und örtlicher Besonderheiten berücksichtigt.

Die wichtigsten Punkte dabei sind:

- Effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur durch beidseitige Bebauung.
- Angemessene städtebauliche Dichte.
- Optimierung der Verkehrsflächen und der erforderlichen Infrastruktur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.
- Einbeziehung der Topographie und der Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange.

Das städtebauliche Ziel ist unter Berücksichtigung der o. g. Punkte und insbesondere der bestehenden Wohngebiete in der Umgebung, eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf den Flächen des Plangebiets zu entwickeln, so dass sich die neue Siedlung hinsichtlich ihrer Struktur und ihrer Gestaltung gut in das Ortsbild sowie in die angrenzende Landschaft einfügt.

5.2 ERSCHLIESSUNG

Als Erschließungsstraße für das Plangebiet dient die Gartenstraße, die am südlichen Rand des Plangebiets verläuft. Sie mündet an ihrem westlichen Ende in die Bucher Straße ein, die zur Ortsmitte von Oberböbingen vermittelt und stellt östlich die Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße nach Heubach her. Die Straße hat eine Breite von ca. 5,70 m und ist als Mischverkehrsfläche ausgeprägt. Eine fußläufige Anbindung des Gebietes kann zusätzlich über den Fußweg Brunnengasse gewährleistet werden, der zwischen der Heubacher Straße und der Gartenstraße verläuft.

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht im Bereich der Haltestelle „Böbingen, Seniorenzentrum“, etwa 550 m Luftlinie nordwestlich des Plangebiets, wo die Buslinie 267 die Verbindung nach Heubach und Schwäbisch Gmünd herstellt.

Bezüglich der sonstigen Infrastruktur wird auf die Ausführungen in Kap. 7.0 verwiesen.

5.3 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS UND VERFAHRENSWAHL

Das geplante Wohngebiet ist wie in Kap. 3.2 dargestellt, aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb keine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Flächenbedarf erforderlich ist. Dennoch sei hier formal darauf hingewiesen, dass es sich bei der Planung um eine klassische Nachverdichtung von Wohnbebauung in Bestandsbaugebieten handelt, für deren Bebauung auch bereits ein konkreter Bedarf durch Bauinteressenten vorliegt. Auch dem gesellschaftlichen Zielen der Innenentwicklung wird mit der Planung vorbildlich Rechnung getragen.

Nach § 13a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB insbesondere Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Er kann grundsätzlich nur für den Innenbereich bzw. auch für den Außenbereich im Innenbereich durchgeführt werden. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet ist bereits vollständig durch bauliche Nutzungen geprägt und von allen Seiten von Bebauung umgeben,
- unter Berücksichtigung der Lage und den Ausweisungen des gültigen Flächennutzungsplans befindet sich das Plangebiet im bestehenden Siedlungsbereich der Gemeinde Böbingen,
- gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Gemäß der vorliegenden Planung ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 630 m². Damit ist dieser Grenzwert deutlich unterschritten.
- die Gemeinde Böbingen verfolgt das städtebauliche Ziel in diesem Bereich neue Baumöglichkeiten zu schaffen, die bisher durch Restriktionen aus einem bestehenden Bebauungsplan bzw. aufgrund fehlender öffentl. Erschließung nicht möglich waren.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind hier also erfüllt.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Baugebiet soll schwerpunktmäßig, aber nicht ausschließlich dem Wohnen dienen. Daher sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele (siehe Kap. 5.1) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Hinsichtlich der Gebietsstruktur und dem Umfeld des Gebiets mit größerer Entfernung zur Ortsmitte und relativ geringer Plangebietsgröße sind aus diesen städtebaulichen Gründen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke hier gemäß § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO nicht zulässig. Ferner sind ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig. Diese lassen sich voraussichtlich in die strukturellen Voraussetzungen des Gebiets mit Nähe zu einem Dorfgebiet integrieren, müssen aber im Einzelfall geprüft werden.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO), die ohnehin nur ausnahmsweise zulässig wären. Diese lassen sich mit dem Wohnungsschwerpunkt und aufgrund der Größe des Gebiets nicht mit den Zielen der Planung in Einklang bringen und sollten im Hinblick auf ihre Versorgungsfunktion und Erreichbarkeit besser im Ortszentrum bzw. in Siedlungsbereichen mit entsprechend ausgebaute verkehrlicher Infrastruktur angesiedelt werden. Mit diesen Einschränkungen soll den erschließungstechnischen Voraussetzungen, der Wohn- und Umfeldqualität sowie der topographischen Situation des Wohngebiets Rechnung getragen werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Dabei ist die Zahl der Vollgeschosse im Hinblick auf die gewünschte Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit einer Obergrenze von zwei Vollgeschossen definiert. Im Zusammenhang mit den zulässigen Gebäudehöhen sind im gesamten Gebiet unterschiedliche Dachneigungen zulässig, die sowohl klassische, als auch moderne Gebäudetypologien ermöglichen.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ=0,40 wird der Dichte der umliegenden Bebauung Rechnung getragen bzw. die gewünschte Nachverdichtung erreicht, auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet und gleichzeitig durch eine aufgelockerte Gebäudestellung den Belangen einer guten Durchlüftung und klimaangepassten Gestaltung Rechnung getragen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze, Zahl der Wohnungen:

Im Baugebiet ist grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch können auch die gewünschten verdichteten Bauformen in den jeweiligen Bereichen realisiert werden. Dennoch wird die gewünschte Gebäudetypologie mit Einzel- und Doppelhausbebauungen explizit vorgegeben.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig durch Baugrenzen ausgewiesen, so dass den Bauherren ein angemessener Gestaltungsspielraum für eine individuelle Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird. Zudem sind diese so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses für ein positives Wohnumfeld erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen so gestaltet, dass sich die aufgelockerte Struktur der Umgebung auch hier im Plangebiet fortsetzt. Dies schafft zusammen mit der geplanten straßenbegleitenden Begrünung eine gewisse Qualität des öffentlichen Raums.

Die Festsetzungen für Garagen und (überdachte) Stellplätze sind flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Höchstabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen sowie möglicher Lärmbelastungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und der Wirkung auf den Außenbereich sind Garagen, überdachte sowie offene Stellplätze nur bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Dadurch sind großzügige Rahmenbedingungen festgelegt innerhalb derer Spielraum zur freien Gestaltung besteht.

Die Zahl der Wohnungen ist unter Berücksichtigung der planerischen Ziele im Gebiet auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Damit soll dort dem Charakter eines Einfamilienhausgebiets mit Einzel- und Doppelhäusern ggf. mit Einliegerwohnungen Rechnung getragen werden. Zudem sollen mit dieser Festsetzung, vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und neuer Wohnformen im Sinne von Mehrgenerationenwohnen, Einliegerwohnungen in den Gebäuden ermöglicht bzw. erleichtert werden.

Führung von Versorgungsleitungen:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde zudem in Bezug auf das Erscheinungsbild des Plangebiets und der weitgehenden Erdverkabelung in der Umgebung eine Verunstaltung darstellen.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ist eine Eingangshöhe für die Gebäude in Form einer Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe vorgegeben, die gleichzeitig auch eine untere Bezugshöhe für die Gesamtgebäudehöhe darstellt. Diese ist einheitlich auf den zwei Bauplätzen als Obergrenze definiert, Abweichungen nach unten sind dabei möglich.

Die Vorgabe orientiert sich an den angrenzenden Höhen der Verkehrsflächen bzw. der Eingangshöhen der Bestandsgebäude im Gebiet und im Umfeld sowie der Topographie. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich die Gebäude vom Straßenraum aus, wie auch vom Siedlungsumfeld her, in ihrer Höhenabwicklung in das Ortsbild einfügen und dadurch die städtebauliche Qualität des gesamten Bereichs erhalten wird.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Plangebiet, soweit es sich um Gebäude handelt, zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen und aufgrund des Nachbartschutzes sind solche Anlagen daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt, in den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur bis 40 m³ umbautem Raum zulässig. Damit sind die Belange des öffentlichen Interesses berücksichtigt, die gewisse gestalterische Ansprüche an die vom öffentlichen Raum einsehbaren Vorgärten gestellt werden, ebenso wie nachbarschaftliche Belange berücksichtigt.

Weiter sind im Bebauungsplan auf Grundlage des bisherigen Bestandes und der baulichen Nachverdichtung dieses Bereichs grünordnerische Festsetzungen getroffen. Dazu wird auf die Ausführungen in Kap. 5.6 verwiesen.

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Wohngebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, Gebäudehöhen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, den unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Regenrückhaltung getroffen.

Fassaden

Da gerade Fassadenflächen von Gebäuden Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben und damit ein öffentliches Interesse darstellen, sind hierzu einige wenige Gestaltungsvorschriften festgesetzt. So dürfen Fassaden der Gebäude im Wohngebiet bei ihrer Fassadengestaltung nur mit gedeckten Farbtönen hergestellt werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme für flächige Verglasungen zur passiven Energienutzung oder für Solaranlagen (sofern diese als glänzende Materialien ausgeführt werden) nicht zulässig. Fassaden von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern, die eine Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche haben sind darüber hinaus Maßnahmen zur Eingrünung vorzusehen. Dies kann entweder durch Kletterpflanzen erfolgen oder durch die Pflanzung eines Baumes oder einer Hecke. Damit wird den gestalterischen Ansprüchen an Fassaden mit Wirkung auf den öffentlichen

Raum Rechnung getragen und größere sichtbare Wandflächen müssen sich in die Umgebung und das Ortsbild einfügen.

Dächer

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Dächer in Kombination mit den Gebäudehöhen. Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude alle denkbaren Dachformen und Dachneigungen zulässig, um den Bauherren maximale Gestaltungsfreiheit zu gewähren. Einzig bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Dachform und Dachdeckung aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

Hinsichtlich der Dachdeckung sind zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dächer im Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen. Bei Dächern über 10° Dachneigung sind bei der Farbwahl der Dachdeckung gewisse Anforderungen zu beachten. So sind nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen rot, grau und braun zulässig, da sich diese in das umgebende Ortsbild einfügen. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und ggf. für Fotovoltaikanlagen, nicht zulässig. Dadurch wird die maximale Gestaltungsfreiheit bei der Dachform im Hinblick auf das Ortsbild noch einigen wenigen Restriktionen unterworfen, die eine insgesamt harmonische Einfügung der neuen Gebäude in die Dachlandschaft gewährleisten.

Gebäudehöhen

Durch die unterschiedlichen vorgesehenen Bau- und Dachformen ist im Plangebiet eine differenzierte Regelung der Gebäudehöhen zur Wahrung eines attraktiven und einheitlichen Ortsbildes erforderlich. Im WA sind unterschiedliche Dachformen möglich, weshalb hier, je nach Planung der Dachneigung, unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festgesetzt sind. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,75 m vorgegeben. Sind geneigte Dächer bis 15° Dachneigung geplant beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 8,00 m und die maximale Traufhöhe beträgt hier 6,40 m. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 15° ist eine maximale Traufhöhe TH von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe FH von 9,00 m zulässig. Die Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden dabei jeweils von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe aus gemessen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Zwerchhäuser, Querriegel usw., die sich i.d.R. gestalterisch vom Hauptgebäude absetzen sollen, können von den Vorgaben zur maximalen Traufhöhe zudem abweichen, um den Bauherren hier möglichst große Gestaltungsfreiheit zu geben.

Mit diesen Festsetzungen wird sowohl auf den Bestand reagiert als auch eine für die Umgebung angemessene Höhenentwicklung erreicht. Weiter kann damit den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Weiter sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Damit soll die öffentliche Wahrnehmung des Straßenraums als aufgelockert bebauter Wohngebiet mit verkehrsbuhigenden Elementen und einem positiven Wohnumfeld-Charakter gewährleistet werden, der dem insgesamt eher ländlichen Charakter des Ortes entspricht.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind weitere Festsetzungen getroffen. Grundsätzlich sind alle unbebauten Flächen, sofern sie keinem zulässigen anderen Zweck dienen, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten. Dies greift die Thematik einer doppelten bzw. dreifachen Nachverdichtung auf, da durch die unversiegelten privaten Flächen einerseits das Kleinklima aufgewertet und andererseits der Oberflächenwasserabfluss z.B. bei Starkregen reduziert werden kann. Gleichmaßen wertet eine angemessene Begrünung der Hausgärten das Ortsbild erheblich auf.

Des Weiteren sind Aufschüttungen und Abgrabungen im WA unter Berücksichtigung der Topografie im Allgemeinen nur bis zu 1,20 m Höhe zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes

nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise können jedoch für Terrassen sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Insgesamt sollen damit extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden und die gebauten Wandhöhen in ihrer Wirkung minimiert werden. Um Richtung unbeplanter Innenbereich und Nachbargrundstücke auch höhere Geländeunterschiede ausgleichen zu können sind auch Stützmauern bis 1,50 m Höhe zulässig. In Kombination mit den Aufschüttungen können damit ausreichend Möglichkeiten für einen Geländeausgleich gewährleistet werden. Dennoch ergeben sich keine übermäßig großen sichtbaren Wandscheiben, so dass auch nachbarschaftliche Belange Berücksichtigung finden. Dies spiegelt sich auch bei den Stützmauern in Richtung der öffentlichen Flächen wider, da dort mit Blick auf die Topographie und die Aspekte der Verkehrssicherheit Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig sind und diese mit dem Wandfuß einen Abstand von 30 cm zur Randstein-Hinterkante einhalten müssen.

Einfriedungen sind entsprechend dem gewünschten Wohnumfeld-Charakter sowie den topografischen Aspekten entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bei einer Gestaltung als Hecke aus heimischen Laubgehölzen, als Holz- oder Solarzaun oder als Mauern aus Naturstein ebenfalls nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Als Vorgartenbereich gilt dabei mindestens der Raum zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze. Damit sind unter anderem auch die Aspekte der ausreichenden Sicht bei den Grundstücksausfahrten berücksichtigt. Im Übrigen können Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe erstellt werden. Zur Berücksichtigung der Durchgängigkeit für Kleintiere wie Igel usw. ist mit Einfriedungen in der Regel ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Regenrückhaltung

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür ist zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben, der im Hinblick auf das vorhandene Mischsystem an den in der Gartenstraße vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden muss. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 7.

Stellplatzverpflichtung

In Bezug auf private Stellplätze sind im Plangebiet bei Gebäuden mit nur einer Wohnung mindestens 2 Stellplätze zu erstellen, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind 3 Stellplätze zu errichten, was insbesondere dazu dient den öffentlichen Raum von ruhendem Verkehr zu entlasten.

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene landschaftspflegerische Einbindung der bestehenden und neuen Siedlungsflächen. Dabei sind folgende Aspekte in die Planung eingeflossen:

- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute Einbindung des geplanten Baugebiets in den Bestand,
- Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Aspekte und den Ansprüchen an eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung der Flächen,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit Erhalt bestehender wertgebender Strukturen, Durchgrünung usw.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine intensive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Pflanzgebot 1 (PFG 1) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei ist innerhalb der als WA festgesetzten Flächen pro 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, davon mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (Textteil Ziff. 1.9.1).
- Unzulässigkeit von nicht einheimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.9.2).
- Extensive Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer (Textteil Ziff. 2.1.2).

- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden. In den Vorgärten sind befestigte Flächen für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten bis höchstens 50% der Straßenlänge entlang der Verkehrsfläche zulässig und die obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist intensiv zu begrünen (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltungsvorschriften zu den unbebauten Flächen der Grundstücke. Dabei sind die nicht mit anderen zulässigen Nutzungen belegten Flächen der Grundstücke zu begrünen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind an die örtliche Topographie anzupassen, Stützmauern sind aus Naturstein herzustellen und Einfriedungen müssen Bodenabstände für Kleintiere aufweisen (Textteil Ziff. 2.4.1 bis 2.4.4).
- Hinweise auf erforderliche Maßnahmen zum Erdmassenausgleich (Textteil Ziff. 4.4), zur insektenfreundlichen Beleuchtung sowie zur Baufeldfreimachung (Textteil Ziff. 4.13).

Das geplante Wohngebiet wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen zur Durchgrünung und zur Randeingrünung in Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben gut in die Umgebung eingebunden.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind die folgenden Prüfkriterien zu erfüllen. Das sind:

- keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG,
- keine Umweltprüfung nach Landesrecht,
- keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung,
- Arrondierung des Siedlungskörpers,
- Größe der geplanten Grundfläche,
- unmittelbarer Anschluss an bebaute Bereich.

Hinsichtlich der städtebaulichen Kriterien wird auf die Ausführungen unter Ziff. 5.1 dieser Begründung verwiesen. Dass alle weiteren Kriterien / Voraussetzungen erfüllt sind, wird durch die folgende Bewertung des Bestand sowie der Konfliktanalyse dargestellt.

Ein Umweltbericht ist insgesamt nicht erforderlich. Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Das Plangebiet wird durch seine bisherige Nutzung als Wohngebiet mit entsprechendem Hausgarten und einer sich nach Norden übergangslos anschließenden Wirtschaftswiese dominiert. Die vorhandenen Gärten werden dabei aktuell nicht mehr genutzt, sind aber weitgehend artenarm. Die Wirtschaftswiese wird zwar regelmäßig gemäht, aber der Gehölzbesatz weist schon deutlichen Pflegebedarf im Hinblick auf eine Streuobstwiese auf. Im Übergang zum übrigen Bestand an Bebauung sind oftmals schon Stützmauern und Einfriedungen erstellt, lediglich zum nördlichen Streuobstbestand ist das Gebiet verhältnismäßig durchlässig. Baumstrukturen sind innerhalb des Plangebiets in Form von zwei größeren Obstbäumen sowie zwei Gehölzgruppen vorhanden. Letztere sind aus mangelnder Pflege um Obstbäume herum entstanden und überwuchern diese weitgehend. Ansonsten gibt es im Gebiet noch einige wenige Ziersträucher als Relikte der Gartennutzung. Ein ähnliches Nutzungsmuster setzt sich in westlicher und östlicher Richtung fort. Der Siedlungsbereich entlang der Gartenstraße ist insgesamt durch eine aufgelockerte Baustruktur mit unterschiedlichen Haustypen geprägt. Der Verdichtungsgrad entspricht dem für diese Nutzungen typischen Maß.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Durch die Nutzung des Plangebiets als Garten und Wiesen ist davon auszugehen, dass die Flächen durch intensive Nutzung vorbelastet und insgesamt nur wenig habitatreich sind und ihre faunistische Bedeutung bei Erhalt der wertgebenden Obstbäume gutachterlich nicht abzu prüfen ist. Die beiden Obstbäume sind schon höheren Alters und mit abgeplatzter Rinde und Baumhöhlen für Vögel und Fledermäuse interessant. Alle übrigen Flächen und Strukturen weisen dagegen keine nennenswerten Habitate auf und sind für seltene oder geschützte Tierarten nicht von Bedeutung. An den Gebäuden bieten sich keine Eintritts- oder Versteckmöglichkeiten, die Wiesen sind regelmäßig gemäht und Sonnenbadeplätze sind ebenfalls kaum vorhanden bzw. durch Prädatoren des Umfelds gestört. Die beiden wild aufgewachsenen Gehölzelemente könnten zwar noch ein gewisses Habitatpotenzial für Zweigbrüter aufweisen, allerdings gibt es im Umfeld noch reichlich ähnliche Strukturen dieser Art, so dass ein Ausweichen der betroffenen Vogelarten problemlos möglich ist.

Schutzgut Boden / Fläche

Auf die Ausführungen in Kapitel 1.2.3 wird verwiesen. Bodenfunktionswerte (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe) sind im Plangebiet bereits nicht mehr erfasst, so dass die Bodenqualität auf eine intensive Nutzung bzw. einen nicht mehr natürlichen Bodenaufbau hindeutet. Die Flächen sind also aufgrund ihrer Nutzung bereits vorbelastet und der Eingriff in das Schutzgut hat dem Grunde nach bereits in der Vergangenheit stattgefunden. Entsprechend sind die Flächen insgesamt auch wenig empfindlich gegenüber Versiegelung und Teilversiegelung. Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Durch die Planung werden somit ca. 0,33 ha Innenbereichsflächen überplant. Für das Schutzgut Fläche sind diese durch die Lage im Innenbereich nicht mehr relevant, es können keine Verluste entstehen.

Sonstige Schutzgüter

Für das Schutzgut Wasser ist zu vermerken, dass im Plangebiet und dessen Umfeld keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Da das Gelände durchschnittlich mit ca. 3 % nach Norden abfällt und weiter nördlich der Klotzbach vorbeifließt, ist bei Extrem-Wetterlagen mit einem Anfall von Oberflächenwasser zu rechnen. Der Grundwasserzufluss wird sich voraussichtlich im Zuge der Versiegelung marginal verringern.

Beim Schutzgut Klima / Luft sind die Aspekte Kaltluftproduktion und Luftleitbahnen von Bedeutung. Im Hinblick darauf, dass sich Böbingen im ländlichen Raum mit großzügigen Freiflächen im Umfeld befindet und die Bebauung insgesamt eher aufgelockert ist, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass im Ort nur unwesentliche klimatische Vorbelastungen bestehen. Durch seine Lage und die aufgelockert bebaute Umgebungsstruktur ist das Plangebiet gut durchlüftet und thermisch nicht belastet. Auch wenn durch die Bebauung Frischluftentstehungsgebiete in sehr geringem Umfang entfallen, zeigt das Schutzgut nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störungen.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da sich die bauliche Entwicklung im Innenbereich befindet und auch das hier wirksamere Kriterium des Ortsbildes bezüglich einer weiteren Wohnnutzung in diesem Bereich sehr unempfindlich ist. Naherholungsfunktionen bestehen im Gebiet aufgrund der bisherigen Nutzung und der höchstens halb-öffentlichen Zugänglichkeit nicht.

Sonstige Schutzgüter bzw. schutzbedürftige Bereiche werden nicht tangiert.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Es muss grundsätzlich angeführt werden, dass die nachhaltige Schaffung von Wohnraum im Innenbereich unter den aktuell gegebenen Umständen in Deutschland und Baden-Württemberg die sinnvollste Möglichkeit ist, um die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern und gleichzeitig mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung vollumfänglich Rechnung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen der Flächen sind hinsichtlich möglicher betroffener Arten primär Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen bzw. deren Habitaten zu treffen. Neben gängigen Vermeidungsmaßnahme, wie dem Einhalten der gesetzlichen Rodungsfristen oder dem Abrissverbot von Gebäuden vor dem ersten Winterfrost, ist hier insbesondere der Erhalt der beiden Obstbäume im Gebiet entsprechend der Pflanzbindung zu gewährleisten. Für die weiteren Tiergruppen konnten keine Verluste an Habitaten festgestellt werden, so dass keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich sind. Die übrigen Biotopstrukturen weisen keine höhere Wertigkeit auf. Weder die Gärten, noch die Wiese oder die Gehölzbestände sind aus artenschutzrechtlicher Sicht von größerer Bedeutung, noch weisen Sie eine besondere Artenvielfalt auf.

Durch die weiteren grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden zudem neue Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet geschaffen, von denen dann verschiedene Tierarten profitieren können. Dazu sind entsprechende Anpflanzungen entlang der Straßen, auf den privaten Grünflächen sowie eine Durchgrünung auf den Baugrundstücken vorgesehen. Durch den Bebauungsplan sind daher keine Beeinträchtigungen der Belange des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt zu erwarten.

Schutzgüter Boden und Wasser

Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Private Park-, Hof- und Verkehrsflächen sind entsprechend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dadurch wird der Versiegelungsgrad im Gebiet nochmals reduziert. Der Oberflächenwasserabfluss wird unter Berücksichtigung der Reduzierung des Versiegelungsgrades und der Pufferung in privaten Retentionsanlagen verringert. Zudem sind Flachdächer zulässig und verpflichtend zu begrünen. Weiter ist auch ein Erdmassenausgleich auf den Grundstücken vorgesehen, soweit dies möglich ist.

Sonstige Schutzgüter

Das Schutzgut Klima und Luft wird hinsichtlich der Lage des Plangebiets und der umgebenden Bebauung nicht entscheidend beeinträchtigt. Für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie für Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet nicht wesentlich von Bedeutung. Mit einer Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschprozesse ist nicht zu rechnen. Grundsätzlich werden in der Planung durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung und der gegliederten, aufgelockerten Bebaubarkeit der Grundstücksflächen sowie der Durchgrünung die Belange des Schutzgutes Klima und Luft berücksichtigt.

Durch die in der Planung vorgesehene Randeingrünung und Durchgrünung sowie der geplanten Gebäudehöhen und der nur sehr geringen Fernwirkung des Gebiets wird das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild und Erholung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten. Damit kann insgesamt von keinen erheblich negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die Planung insgesamt berücksichtigt bzw. es ergeben sich nur verhältnismäßig geringe Auswirkungen. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Ziffer 5.2 verwiesen. Das Straßennetz in Böbingen ist ausreichend dimensioniert, um den neu entstehenden Verkehr aufzunehmen. Ziel ist aber natürlich weiterhin eine Gemeinde der kurzen Wege, so dass der neu entstehende Verkehr sich überwiegend aus nicht-motorisiertem Verkehr zusammensetzt, was aufgrund der Nähe des Gebiets zu einigen wesentlichen Einrichtungen der Gemeinde realistisch möglich ist.

6.2.2 SONSTIGES

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kultur- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Baugebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie. z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Erhaltung und Förderung wertvoller geschützter Landschaftselemente und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,
- Durchgrünung des Baugebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Pflanzbindungen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege so berücksichtigt werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erfolgen und die Aspekte des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Bebauungsplan ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Auf den Baugrundstücken ist für nicht begrünte Dächer eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Entsorgung der anfallenden Wässer wird im bestehenden Mischsystem geregelt. Die Dachflächenwässer werden durch private Pufferbehälter gedrosselt und dann dem Kanal zugeführt.

Drainageleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bebauung bestehende Drainagen zum Vorschein kommen, so werden diese zusammen mit der Planumsentwässerung der Straßen an den Mischwasserkanal angeschlossen. Weiter wird auf den Hinweis unter Ziffer 5.10 im Textteil zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Wasserversorgung kann über das umliegende Wasserleitungsnetz der Gemeinde mit einem zusätzlichen Hausanschluss erfolgen, so dass sich im Baugebiet keine Stagnationsprobleme ergeben dürften.

Die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen ist durch Anschluss an das angrenzende Leitungsnetz möglich. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die detaillierte Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Rahmen der Baugesuche durchzuführen.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das geplante Baugebiet liegt unweit der Ortsmitte von Oberböbingen und stellt einen baulichen Lückenschluss entlang der Gartenstraße dar. Mit dieser Innenentwicklung soll den Belangen für die Schaffung von Wohnraum und den Zielen einer nachhaltigen Ortsentwicklung durch Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen Rechnung getragen werden. Auf der insgesamt ca. 0,20 ha großen Fläche sind zwei Bauplätze für Einzel-/Doppelhäuser vorgesehen.

Der Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als bestehende und teilweise als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Wesentliche Konflikte sind nicht vorhanden. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitnahe Erschließung und Bebauung geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan soll auf dieser bisher untergenutzten Innenbereichsfläche ein städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden. Das Bebauungsplan-Verfahren wird daher als Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Planung berücksichtigt die topographischen Verhältnisse im Plangebiet. Grünflächen erhalten die vorhandene Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität und tragen mit den sonstigen Grünfestsetzungen zu einer guten Durchgrünung sowie Randeingrünung des Plangebiets bei. Damit ist zusammen mit den gestalterischen Festsetzungen auch eine ordentliche landschaftliche Einbindung gewährleistet.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gewährleisten insbesondere mit den Aussagen zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und Überbaubarkeit, zur Wohnungsanzahl, zur Höhenlage der Gebäude sowie zu Dächern und zu den Gebäudehöhen eine städtebauliche Qualität des Baugebiets unter Berücksichtigung der o.g. Ziele der Planung. Dabei wird den zukünftigen Bauherren einerseits im angemessenen Rahmen eine individuelle Bebauung ihrer Grundstücke ermöglicht, die auch moderne Bauformen zulässt, andererseits wird auch auf die nachbarschaftlichen und öffentlichen Belange Rücksicht genommen.

Die Belange von Natur und Umwelt werden in der Planung durch die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens angemessen berücksichtigt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden grundsätzlich geprüft und im Ergebnis können bei Erhalt der beiden wertgebenden Obstbäume artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Planung insgesamt keine wesentlich negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt haben wird.

GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS
FLUR : 002 OBERBÖBINGEN
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GARTENSTRAÙE, 2. ÄNDERUNG“

VERFAHREN NACH §13A BAUGB

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN AN DER REMS, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 15.12.2025 / 23.03.2026

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS
FLUR : 002 OBERBÖBINGEN
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Gartenstraße“, rechtsverbindlich seit 09.02.2001.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58),
BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 15.12.2025 / 23.03.2026
- Der Textteil vom 15.12.2025 / 23.03.2026

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „GARTENSTRAÙE, 2. ÄNDERUNG“ in Böbingen an der Rems.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1.1	WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<p><i>Zulässig sind:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9</p> <ul style="list-style-type: none"> - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. <p><i>Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <p><i>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.
1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
1.2.1	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)	Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
1.2.2	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)	Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
1.3	BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Offene Bauweise (ED)</i> jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
1.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
1.5	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)	<i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze</i> sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
1.6	ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	Die Zahl der Wohnungen max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte beschränkt.
1.7	VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	Gehweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB,
1.8	FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSL EITUNGEN	Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

1.9 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.9.1 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) -DURCHGRÜNUNG-

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) muss pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden, davon mindestens ein *mittel- bis großkroniger Laubbaum* im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Dabei sind heimische standortgerechte Bäume zu verwenden.

1.9.2 SONSTIGES

Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

1.10 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)

Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.

1.11 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen

- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
- in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke (WA-Flächen) nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung und, sofern als glänzend angesehen, auch mit Ausnahme von Solaranlagen nicht zulässig.

Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche einzugrünen durch

- Begrünung mit standortgerechten heimischen Kletterpflanzen
- durch Vorpflanzung einer standortgerechten einheimischen Hecke (z.B.Hainbuche) mit mind. 80 cm Höhe oder
- durch Pflanzung eines mindestens *mittelkronigen heimischen Laubbaumes*

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Die Dachform ist im Plangebiet frei wählbar.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Dachdeckung:

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne)

zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind in den einzelnen Bereichen folgende Werte zulässig:

Bereich	Gebäude / Firsthöhe max. (FH)	Traufhöhe max. (TH)
Flachdächer	6,75 m	-
Flachgeneigte Dächer bis DN 15°	8,00 m	6,40 m
Geneigte Dächer mit DN über 15°	9,00 m	6,50 m

Die *Traufhöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Wandabschluss.

Die *First-/Gebäudehöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Zwerchhäuser, Quergiebel usw., dürfen die vorgeschriebene maximale Traufhöhen überschreiten.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFahrTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.

2.4.2 AUFschÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Sind nur bis zu 1,20 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können für Terrassen sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

2.4.3 STÜTZMAUERN

Sind entlang der öffentlichen Flächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,80 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 1,50 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig. An den

Grenzen zum Außenbereich sind Stützmauern nicht zulässig.

2.4.4 EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf StraÙenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 0,80 m Höhe,
- Holz- und Solarzäune bis 0,80 m Höhe,
- Mauern bis maximal 0,80 m Höhe, wenn diese als Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden. Mit dem Wandfuß ist ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.

An allen anderen Grundstücksgrenzen können Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe erstellt werden.

Für alle Einfriedungen mit Ausnahme von Mauer gilt, dass ihr Bodenabstand mind. 10 cm betragen muss.

2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG) (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 74 Abs.2 LBO)

Es sind bei Gebäuden mit einer Wohnung 2 Stellplätze zu erstellen. Bei Gebäuden mit zwei Wohnungen sind 3 Stellplätze zu errichten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 GEHÖLZRODUNGEN (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

3.2 PHOTOVOLTAIK

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (PVPf-VO) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

4. HINWEISE

4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.10, 1.12 und 1.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

4.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. 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.

4.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle zu entsorgen.

4.4 Bodenschutz / Erdmassenausgleich

Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdmassenausgleich

Gemäß dem § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LkreiWiG soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ein Konzept zum Erdmassenausgleich ist den Fachbehörden vorzulegen.

4.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Ebenso sollte wegen einer möglichen *geogenen Schadstoffbelastung* des Bodens eine Untersuchung auf geogene Belastungen hin erfolgen.

4.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

4.7 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt relativ eben. Dennoch können bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen.

VorsorgemaÙnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen. Regenwasserhausanschlüsse und daran angeschlossene Regenfallrohre sind rückstausicher und druckwasserdicht, letztere bis unter das Dach, auszuführen.

Hinweise

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>) sowie auf die Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Böbingen unter <https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/rem/s/> wird verwiesen.

4.8 Zisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 4 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

4.9 Entwässerungen

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.

4.10 Drainagen

Sollten bei der BaumaÙnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

4.11 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Wohngebieten sind dies 48 m³ pro Stunde für 2 Std. (laut DVGW-W 405).

Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

4.12 Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

4.13 Naturschutz

Bei allen BaumaÙnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornifix-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiÙe LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten, FCO-Leuchten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen. Grundsätzlich wird empfohlen bei der Beleuchtung von untergeordneten Verkehrsanlagen sowie im privaten Bereich durch den Einsatz von Bewegungssensoren die Helligkeit der Beleuchtungskörper für den konkreten Einsatz zu regulieren.

4.14 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von landwirtschaftlichen Betrieben sowie von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

4.15 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

4.16 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

4.17 Baugruben

Werden Baugruben in der Nähe öffentlicher Verkehrsflächen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht fachgerechter Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

5. ANLAGEN

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: LKP+ INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen

vom 15.12.2025 / 23.03.2026

6. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|----------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 21.07.2025 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | |
| 3. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 15.12.2025 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB) | am | |
| 5. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 26.01.2026 | bis 26.02.2026 |
| 6. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | 23.03.2026 |
| 7. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Böbingen an der Rems, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 15.12.2025 / 23.03.2026

LKP INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkipingenieure.de



Bürgermeister Stempfle

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 23.03.2026 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Böbingen an der Rems, den

Bürgermeister Stempfle