



GEMEINDE : BÖBINGEN A. D. REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN A. D. REMS
FLUR : (3) UNTERBÖBINGEN
KREIS : OSTALBKREIS



B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BIETWANG II, 3. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE BÖBINGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 11.11.2024 / 27.01.2025

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

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung „Bietwang II, 3. Änderung“ in Böbingen betrifft einen bisher als Garten genutzten Teilbereich des Bebauungsplanes „Bietwang II, 2. Änderung mit Bietwang II, 1. Änderung“. Er umfasst dabei die Flurstücke Nr. 729/26 und 729/52 der Flur 3 der Gemarkung Böbingen mit einer Fläche von ca. 945 m² (siehe Bild 1).

Die Fläche ist im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bietwang II, 2. Änderung mit Bietwang II, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1980 bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch ist der nun für ein Bauvorhaben vorgesehene Teil des Grundstücks mit den aktuellen Vorgaben nicht mit Hauptgebäuden bebaubar. Die umliegenden Flächen sind in diesem Bebauungsplans ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und sind bereits bebaut. Dabei ist dort überall eine eingeschossige Bebauung und eine offene Bauweise sowie geneigte Dächer von 25 bis 35° sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.



Bild 1: Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nach § 13 BauGB ist es die bisher nicht bebaubaren Grundstücksflächen durch entsprechende Festsetzungen nutzbar zu machen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch eine weitere Bebauung nachzuverdichten. Dabei werden Anpassungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die Fläche im Geltungsbereich vorgenommen. Diese sind z. B. Anpassungen/Ergänzungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, Vorkehrungen zum Lärmschutz und Verlauf der Baugrenzen sowie zu den örtlichen Bauvorschriften beispielsweise bei der Traufhöhe, der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke der Gestaltung der Stellplätze.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah für das Plangebiet bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl = 0,40 vor. Weiterhin wurde ein Vollgeschoss mit geneigten Dächern zwischen 25 und 35° DN und maximalen Traufhöhen von 3,50 m über Gelände vorgesehen. Diese städtebaulichen Grundzüge sollen im Rahmen dieser Planung auch im Wesentlichen erhalten werden. Änderungen sind insbesondere bei der Gestaltung der Baugrenzen, den Nebenanlagen mit Garagen und Stellplätzen, den unbebauten Grundstücksflächen oder in geringfügigem Maße bei der Traufhöhe erforderlich. Daher soll der Bebauungsplan

im dargestellten Geltungsbereich im Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) geändert werden.

Das Ziel der Änderung ist es, diese Fläche im planerischen Innenbereich einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sowie der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts (§ 13 Abs. 3 BauGB) wird aufgrund der nur geringfügigen Änderungen im Bestand abgesehen.

Die Fläche im Geltungsbereich wird derzeit bereits als Wohnbauplatz mit größerem Garten genutzt. Die Erschließung der Fläche ist durch die Schönhardter Straße gesichert. Eine weitere Zufahrt wäre theoretisch über den Germanenweg möglich. Das natürliche Gelände im Plangebiet wäre bewegt, allerdings sind die Flächen für die bestehenden Nutzungen bereits relativ eben gestaltet. Nördlich angrenzend beginnt der Außenbereich, der zunächst durch den Wanderparkplatz und anschließend durch landwirtschaftliche Feldflur geprägt ist.

Für die Gemeinde Böbingen an der Rems gilt derzeit die genehmigte 10. Änderung Flächennutzungsplan-Fortschreibung Böbingen der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein. Darin ist das Plangebiet bereits vollständig als bestehendes Wohngebiet dargestellt. In der Umgebung sind südlich, westlich und östlich weitere Wohngebietsflächen dargestellt. Nördlich befindet sich weiterhin Außenbereich, der sich überwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen mit Äckern und Wiesen zusammensetzen, vereinzelt sind entlang von Gewässerläufen auch Waldflächen dargestellt sowie der Wanderparkplatz. Siehe dazu Bild 2.

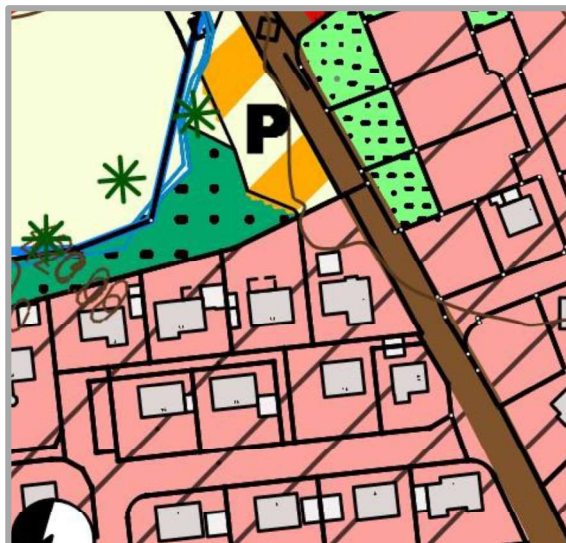


Bild 2: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2030 (unmaßstäblich)

Zukünftig sollen die Baugrenzen so gefasst sein, dass im Plangebiet auch zwei Wohngebäude möglich sind und die Traufhöhe soll dort auf 5,00 m über Gelände angehoben werden. Ferner sind noch einige Anpassungen für Nebenanlagen, inklusive Garagen, vorgesehen sowie Ergänzungen hinsichtlich der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, der privaten Stellplätze und der Regenrückhaltung. Für die im Rahmen dieser Änderung nicht angepassten Festsetzungen, wie beispielsweise die in der Nutzungsschablone aufgeführten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl usw. gilt, dass sich diese auf die im bestehenden Bebauungsplan gültigen Rechtsnormen beziehen und unverändert weiter gelten sollen.

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen sind vorgesehen, um die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich zu erreichen:

- *Nebenanlagen*

Die Festsetzung zu Nebenanlagen wurde ergänzt. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen, sofern es sich um Gebäude handelt, auf den Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind sie nur zulässig, wenn der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet. Dies entspricht auch gängigen Vorgaben in der Gemeinde Böbingen zur Gestaltung und Anordnung der Nebenanlagen.

- *Überbaubare Grundstücksfläche*

Im Plangebiet wurden die bereits bestehenden Baugrenzen so gefasst, dass eine Nachverdichtung des vorhandenen Bauplatzes durch ein zweites Gebäude möglich wird. Zudem waren Baugrenzen im bisherigen Bebauungsplan nicht textlich definiert. Im Hinblick auf eine

gewisse Flexibilität für die Bauherren bei der verdichteten Nutzung des Bauplatzes dürfen die festgesetzten Baugrenzen zudem mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden, sofern ein Mindestabstand zu Nachbarn und Verkehrsflächen weiterhin eingehalten wird.

- *Flächen für Garagen und Stellplätze*

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze werden neu eingeführt, so dass diese nun nicht mehr nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, sondern auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Schönhardter Straße und der rückwärtigen Baugrenze mit geringfügigen Vorgaben zu den Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden dürfen. Damit kann unter Berücksichtigung der sonstigen städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Planung eine angemessene Flexibilität der Planung von Garagen und Stellplätzen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden.

- *Führung von Versorgungsleitungen*

Die Festsetzung eines erdverkabelten Anschlusses der Versorgungsleitungen im Plangebiet wird neu aufgenommen und entspricht dem Stand der Technik. Eine oberirdische Verlegung ist nicht mehr zeitgemäß und aufgrund vorhandener Leitungen in den Verkehrsflächen auch nicht erforderlich.

- *Vorkehrungen zum Lärmschutz*

Im Hinblick auf die negativen Auswirkungen durch Verkehrslärm entlang der Schönhardter Straße sind Vorgaben zum passiven Schallschutz in der Planung aufgenommen. Dabei ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass in ruhebedürftigen Wohn- und Arbeitsräumen sowie auch in Schlafräumen bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Schallschutzfenster erfolgen.

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt bzw. angepasst werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Plangebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei.

Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ergänzende Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zur Begrünung der unbebauten Flächen, zur Gestaltung von Stellplätzen sowie zur Pufferung von Regenwasser getroffen.

- *Gebäudehöhen*

Um den Bauherren bezüglich der relativ engen Vorgaben zur Dachneigung und zur Zahl der Vollgeschosse ein etwas größeres Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude zu geben wird die Traufhöhe der Gebäude von maximal 3,50 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes auf maximal 5,00 m erhöht. Dadurch kann auch das Dachgeschoss angemessen genutzt werden.

- *Begrünung der unbebauten Flächen*

Da die unbebauten Flächen der Grundstücke zumindest teilweise sehr starke Auswirkungen auf das öffentliche und private Umfeld haben, sind dazu Gestaltungsvorschriften definiert, die das öffentliche Interesse, aber auch nachbarschaftliche Interessen berücksichtigen sollen. Hier wird auch im Hinblick auf die Versiegelungsthematik die Zulässigkeit der Nutzungen der nicht überbaubaren Flächen auf eine gärtnerische Form mit Begrünung beschränkt. Damit sollen insbesondere die Schottergärten vermieden werden, die hinsichtlich Wasserrückhaltung, Klima und Biodiversität nicht nachhaltig sind.

- *Gestaltung von Stellplätzen und Zufahren*

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der privaten Verkehrsflächen, was auch besonders im öffentlichen Interessen steht, sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und deren Zufahrten getroffen. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

- *Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser*

Schließlich müssen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen auch Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Dafür ist im

Plangebiet zur Regenrückhaltung ein privater 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. Damit kann für das Plangebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

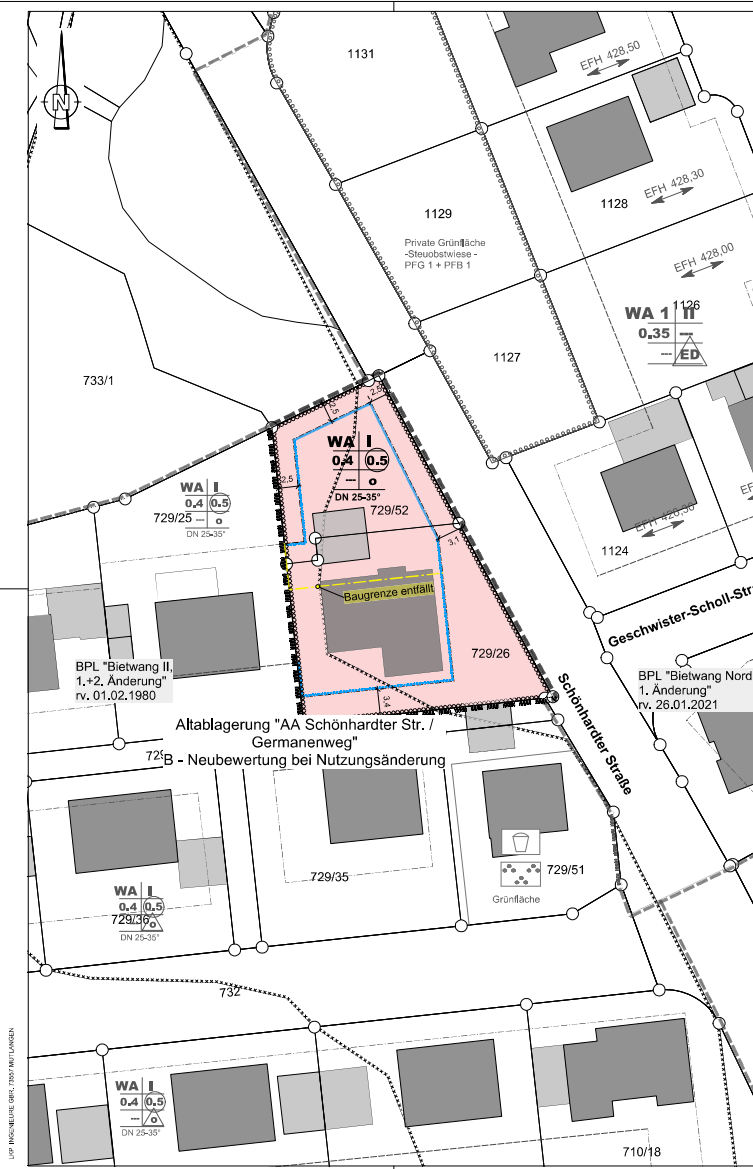
- *Stellplatzverpflichtung*

Um den ruhenden Verkehr weitgehend außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen müssen zudem pro Wohnung 2 Stellplätze auf privater Fläche erstellt werden.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist grundsätzlich durch die in der Schönhardter Straße und im Germanenweg bestehenden Leitungen gewährleistet. Allerdings sind ggf. noch Anpassungen im Bereich der Hausanschlüsse erforderlich.

Aufgrund der Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bietwang II, 2. Änderung mit Bietwang II, 1. Änderung“ ergibt sich für die Flächen des Plangebiets keine wesentliche Erhöhung hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche. Aufgrund der Lage im Innenbereich in Verbindung mit der umgebenden Bebauung und den Nutzungen sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben.

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung kann hier ein bereits bestehender Wohnbauplatz mit einem weiteren Gebäude orts- und landschaftsverträglich nachverdichtet werden. Dabei kann die Planung unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls positiv gesehen werden, da hier Flächen zur Bebauung definiert werden, die keine neuen Erschließungsanlagen benötigen und den Siedlungsbereich insgesamt harmonisch ergänzen.



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "BIETWANG II, 3. ÄNDERUNG"

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Bietwang II, 2. Änderung mit Bietwang I, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 01.02.1980.

- RECHTGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND:**
- BauBO** 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 3796),
 - FlurEBO** die Flurabzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 51),
 - BauEG** 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 2001 (BGBl. I Seite 545),
 - LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 06. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 418),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 11.11.2024 / 27.01.2025
- Der Textteil vom 11.11.2024 / 27.01.2025

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Pergelgebiet „BIETWANG II, 3. ÄNDERUNG“ in Abhängen an der Flur.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Bietwang II, 3. Änderung mit Bietwang I, 1. Änderung“ rechtsverbindlich seit dem 01.02.1980 maßgebend, mit Ausnahme der folgenden getrennten bzw. neuen Festsetzungen:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
 - 1.4 NEBEANLAGEN** (§ 14 Abs. 1 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit Gebäude, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
 - 1.4 NEBEANLAGEN** (§ 14 Abs. 1 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude, in § 12 Abs. 2 LBO (Bau-Wirkt) handelt, auf Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
 - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrenze nur zulässig, soweit der umbaubare Raum 40 m² nicht überschreitet.
 - 1.6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE** (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauelementen im Sinne von § 4 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO, wie Dachüberstände, Eingangsüberdachungen, Lärmschuttwände, Glasvorbauten, Terrassen usw. überschritten werden. Die Erfüllung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen.
 - 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STÄLLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Geringe überhöhte Stellplätze (Carport) sowie offene Stellplätze sind zwischen der Straßeneingangsfläche der Schönbader Straße und der rückwärtigen Baugrenze, einschließlich der in den seitlich durch die Verlangung der nachgelagerten Baugrenze entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist für Garagen und überdachte Stellplätze ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten.
- FÖHRUNG VON VORBEREITUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernwärmeleitungen usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- VORBEREITUNGSLEITUNGEN UND SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG DES HINZUKOMMENS SCHÄDLICHER EINWIRKUNGEN UND SCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Innerhalb der im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schutzschichten) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und umschlossenen Kommunikations- und Datenräumen ein Innenhallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- ÖSTLICHE BAUHOCHSCHNITTEN** (§ 74 LBO) Bei 1-geschossiger Bebauung max. 3,50 m gemessen am höchsten Auschnitt des gewachsenen Geländes bis zum Schnittpunkt zwischen Wandaußenmaße und Dachtrauf.
- GESÄUDIGCHEN** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die Traufhöhe der Gebäude darf max. 5,00 m betragen zwischen dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes und dem Schnittpunkt zwischen Wandaußenmaße und Dachtrauf.
- GESÄUDIGCHEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- BEGRÜNGUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Naturpflanzen belegt sind – zu begrünen, gemäht anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Überall dort, wo dies durch die Bauart und die Zielanforderungen entsprechen dieser Regelung nicht.

- GESTALTUNG VON STÄLLPLÄTZEN UND ZUFÄHRTEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Um eine Flächenverengung zu vermeiden, müssen an vater Verkehrs- Park- und Anfahrstellen vorrangig 2,0 m weite durchlässige Plätze oder Durchfahrter angeordnet werden, wasserundurchlässige Flächen sind zu vermeiden.
- ANLAGEN ZUM ABMILCHEN NIEDERSCHLAGSWASSER REGENABTUFUNG** (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 LBO) Zur Regenabführung ist ein Pufferbehälter mit 2 m Volumen in 100er angebotener Dächer zu installieren. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von 0,19 l/100 m² oberflächliche haben. Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann im Gefälleweiche bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung ist, sofern eine besonderen Genehmigung. Bei der Sanierung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil I) und DIN 2001 zu beachten. Für begrünte Dachflächen von Nebengebäuden mit einer Dach- und Vegetationshöhe mit einer Gesamthöhe von > 15 cm (inkl. extensive Dachbegrünung) braucht anliegend kein Pufferbehälter nachgewiesen werden.
- STÄLLPLÄTZENPFLICHTUNG** (§ 74 Abs. 2 LBO) Es sind pro Wohnung 2 Stellplätze zu erstellen.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- GEHÖRZUGUNGEN** (§ 38 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) Erforderliche Bauelemente und Gebäudeteile sind in der Zeit vom 01.03. - 30.09. nicht zulässig.
- PHOTOVOLTAIK** Die Photovoltaik-Pflichtverordnung des Landes Baden-Württemberg (PVPVVO) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

- HERVORHEBUNG** (§ 9 Abs. 6 BauGB) Beim Vollzug der Planung können bisher unterlassene Punkte entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Behörde zu melden, die die Genehmigung erteilt hat. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Vierteljahres nach der Anzeige in unveränderlicher Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart - Referat Denkmalschutz mit einer Verletzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 Dopsch). Auf die Abwägung von Ordnungswidrigkeiten nach § 72 Dopsch wird verwiesen.
- Baurecht** 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 Nr. 10 des Umweltverträglichkeitsgutachten (UVT) sind zu beachten. Eine ständige Grundwasserüberwachung ist zu betreiben.
- Baugrund/Schutz** Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs sind geotechnologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.
- Grundwasser** Wird im Zuge der Baumaßnahmen unvermeidbar Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich anzusetzen, sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserbeeinträchtigungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzugeben. Eine ständige Grundwasserüberwachung in der Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig. Eine übermäßige Wassernutzung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der betrieblichen Zustimmung.
- Oberflächenwasser** Das Baugelände liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit geneigten Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugelände abfließen und von den Anwohnern in den unteren Bereich des Geländes abfließen. Um Beeinträchtigungen der Uferbereiche weitestgehend zu verhindern, sollen Lärmschuttwände, Hölzchen und Kalksteinlagen entsprechend überflutungssicher angelegt werden. Auf den Lärmschuttwänden ist ein Regenwasserablauf zu realisieren. Bei Starkregen sind die Lärmschuttwände mit einem Wasserablauf zu versehen. Die Lärmschuttwände sind mit einem Wasserablauf zu versehen. Die Lärmschuttwände sind mit einem Wasserablauf zu versehen. Die Lärmschuttwände sind mit einem Wasserablauf zu versehen.
- Naturschutz** Bei allen Bauvorhaben im Bereich von Bäumen und Grünflächen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18002, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BauGB sowie § 31 BauGB sind zu achten. Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungseinrichtungen, Regenrinnen, Schachtabdeckungen, Lichtschirme, Kletterhilfen usw. so zu gestalten, dass Tieren wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefahr werden. So sind z.B. die Gitterabdeckungen der Lichtschirme mit entsprechenden Maschenweite zu versehen. Im Baugelände sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Innenräume, Vorhöfe) nur insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Naturlicht), der Lichtleistung (z.B. max. 100 lm), der Bauart (z.B. geschlossene Leuchten, kein Strahlenschutz), der Anzahl, des Spektralbereichs (gering z.B. 670-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungsintensität im öffentlichen Bereich beschränkt sind.
- Denkmalschutz** Soweit im öffentlichen Erdreich Denkmalschutzobjekte im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.
- Landwirtschaftliche Investitionen** Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Pergelgebiet im öffentlichen Bereich befindet. Dabei können von dem örtlich angelegten landwirtschaftlichen Bereich sowie von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geräuschmissionen ausgehen, die jedoch das hier erstellte Maß nicht überschreiten.

- ANLAGEN** Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Untere Straße 38, 73607 Mutlangen vom 11.11.2024 / 27.01.2025

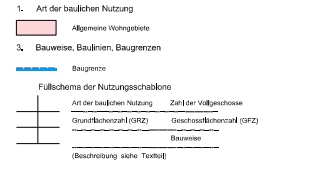
- 6. VERFAHRENSVERFAHRENE**
- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 14.10.2024
 - Örtliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) am 18.10.2024
 - Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 3 BauGB) am 11.11.2024
 - Örtliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 Abs. 3 BauGB) vom 22.11.2024
 - Örtliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 3 BauGB) vom 02.12.2024 bis 10.01.2025
 - Stellungnahme (§ 10 BauGB) vom 27.01.2025
 - Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch örtliche Bekanntmachung der Planung

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:
 Gemeindevorwaltung Böbingen a. d. Rems, den
 Planbearbeiter Mutlangen, den 11.11.2024 / 27.01.2025
 LKP INGENIEURE GBR, UNTERE STRASSE 38, 73607 MUTLANGEN, TELEFON 07141 94747, TELEFAX 07141 94747, post@lkgp.de
 Bürgermeister Stämpfle
 Unterschrift

Anmerkungen:
 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 27.01.2025 übereinstimmt und dass die für die Rechtsverbindlichkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet worden.
 Gemeindevorwaltung Böbingen a. d. Rems, den
 Bürgermeister Stämpfle

ZEICHENERKLÄRUNG

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



15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich der angrenzenden Bauleitpläne
- Umgebung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bodliche Verhältnisse gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden unzulässig mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Legesystem OK (Bauvorsorge) UTM (Höhen) NEN (DIN 1876)
- Höhenystem NO (Höhen) NEN (Höhen) NEN (DIN 1876)
- Für unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen.
- Koordinatenermessig bekannte Grenzpunkte
 Digitaillierte Grenzpunkte aus Flurkarte, Abweichungen sind deshalb möglich
- Der Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplanes

LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"BIETWANG II, 3. ÄNDERUNG"

VERFAHREN NACH § 13 BauGB
 M 1 : 250

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN ...

GEBTERT: MUTLANGEN, DEN 11.11.2024 / 27.01.2025

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN ...

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN ...

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN ...

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN ...

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN ...

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN ...

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN ...

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN ...