



# ZEICHENERKLÄRUNG

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

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
**GH 396,50m** Höhe baulicher Anlagen in m über Normal Null - Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 o Offene Bauweise  
 Baugrenze  

Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Dachform /Dachneigung	Bauweise

 (Beschreibung siehe Textteil)
- Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche  
 Gehwegfläche  
 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
 Feldwegfläche  
 Ein- / Ausfahrt  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**  
 Grünfläche privat
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Anpflanzen: Bäume  
 Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**  
**St** Stellplätze  
**TGa** Tiefgaragen  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne  
 aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
 Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü.NN  
**EFH 387,25** Erdgeschoß - Rohfußbodenhöhe über NN

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind hier: Lärmschutz  
 Straßenachsen

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



GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS  
 GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS  
 FLUR : 003 (UNTERBÖBINGEN)  
 KREIS : OSTALBKREIS

## LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

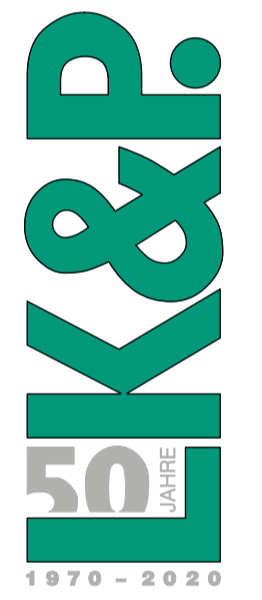
## "SOMMERRAIN-WEST"

M 1 : 500

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN ...

GEFERTIGT: MUTLANGEN, DEN 14.06.2021/25.10.2021

*Kalmi*



LEISTUNG  
 KOMPETENZ  
 PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
 DPL-ING (FH)  
 STEFAN KALMUS  
 DPL-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
 UND STÄDTEBAU  
 ABWASSERBESEITIGUNG  
 UND KLÄRTECHNIK  
 WASSERVERSORGUNG  
 UND UMWELTBAU  
 STRASSEN- UND  
 BRÜCKENBAU  
 INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
 BETREUUNG UND  
 BERATUNG DER  
 KOMMUNEN IST EIN  
 SPEZIELLES KONZEPT  
 VON UNS

UHLANDSTRASSE 39  
 73557 MUTLANGEN  
 TELEFON 07171 10447-0  
 TELEFAX 07171 10447-70  
 post@lkp-ingenieure.de  
 www.lkp-ingenieure.de  
 Proj.-Nr. : BO19026  
 Kennung: 250b



GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS  
GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS  
FLUR : 003 (UNTERBÖBINGEN)  
KREIS : OSTALBKREIS



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „SOMMERRAIN-WEST“

Verfahren gemäß § 13b BauGB

ANERKANNT: BÖBINGEN AN DER REMS, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 14.06.2021/25.10.2021/  
22.11.2021

*Kalmus*

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447-0  
FAX 07171 10447-70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de  
Proj. Nr. BO19026  
Kennung: 251g

**GEMEINDE** : **BÖBINGEN AN DER REMS**  
**GEMARKUNG** : **BÖBINGEN AN DER REMS**  
**FLUR** : **003 (UNTERBÖBINGEN)**  
**KREIS** : **OSTALBKREIS**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. Dies gilt insbesondere für Teile der Bebauungspläne „Siechen“, rechtsverbindlich seit 17.05.1938.

#### **RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

**BauGB** Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),  
**BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),  
**PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 25. Juni 2005 (BGBl. I Seite 1757, 2797),  
**LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),  
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

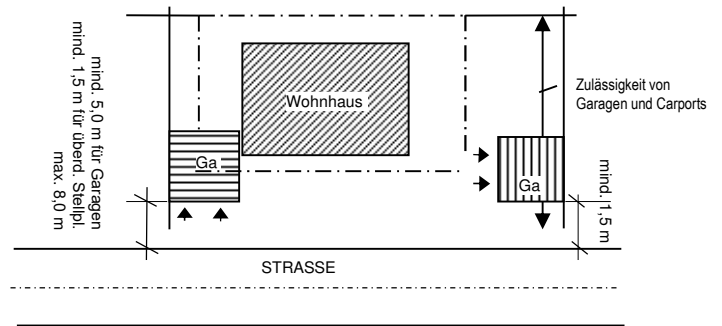
#### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:**

- **Der Lageplan vom 14.06.2021/25.10.2021.**
- **Der Textteil vom 14.06.2021/25.10.2021/22.11.2021.**

#### **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Sommerrain-West“ in Böbingen an der Rems**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
<b>1.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
<b>1.1.1</b>	<b>WA - Allgemeines Wohngebiet</b> (§ 4 BauNVO)	<p><i>Zulässig sind:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><i>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>- Gartenbaubetriebe,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul>
<b>1.2</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
<b>1.2.1</b>	<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> (§ 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.
<b>1.2.2</b>	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</b> (§ 20 BauNVO)	Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
<b>1.3</b>	<b>BAUWEISE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<p><i>Offene Bauweise (o)</i> Hinweis: Die Tiefgaragen werden auf die in der offenen Bauweise zulässigen Gebäudelängen nicht angerechnet.</p>
<b>1.4</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sowie mit An- bzw. Vorbauten wie Wintergärten, Nebenräumen als Energiepuffer, Eingangsvorbauten, Balkone und Terrassen bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m überschritten werden. Weiter sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein Dachvorsprünge bis 1,0 m Tiefe sowie die der jeweiligen Nutzung zugeordneten baulichen Anlagen wie Einhausungen für Fahrräder und Müllbehälter usw. zulässig.</p> <p>Die Entfernung von Nachbargrenzen bzw. von öffentlichen Verkehrsflächen muss dabei mindestens 2 m betragen, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden. Die grundsätzlichen Regelungen zu den Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO sind zu beachten“.</p>
<b>1.5</b>	<b>FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN</b> (§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB)	<p><i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</i> sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze, höchstens jedoch von 8,00 m einzuhalten (siehe Systemskizze).</p>



*Stellplätze* sind zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, sowie innerhalb der mit **St** gezeichneten Flächen zulässig.

*Tiefgaragen* sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den mit TGa bezeichneten Flächen zulässig.

- 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Mischverkehrsfläche, Fahrbahn, Gehweg, Feldweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 1.7 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) *Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind für Tiefgaragen nur an der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stelle auf einer Breite von maximal 8 m zulässig. Weiter sind gemäß Eintrag im Lageplan Ein- und Ausfahrten ins festgesetzte WA vom bestehenden Park- and Ride-Platz nicht zulässig.
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSL EITUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.9 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.9.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE –GRÜNANLAGE–** Die im Lageplan dargestellte private Grünfläche ist als Grünanlage zu gestalten. Zulässig sind hier z.B.: Spielwiese, Sandplatz, Wippen, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel sowie Sitzplätze. Die Fläche ist mit heimischen Sträuchern wie Bluthartriegel, Hasel, Felsenbirne, Holunder und Sanddorn zu bepflanzen. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen.
- 1.10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 1.10.1 NISTHILFEN** *Bereitstellung von Quartieren für Fledermäuse und Vögel* Bei der Errichtung von Gebäuden bzw. der Gestaltung der Freiflächen sind geeignete *Quartiere für Fledermäuse und Vögel* zu schaffen. Dabei sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände insgesamt 2 Fledermausspaltenkästen und 2 kleinere Fledermaushöhlen für Fledermäuse und 1 Nisthilfen für Feldsperling an Gebäuden oder Bäumen zu exponieren.
- 1.10.2 GEHÖLZRODUNGEN** *Rodung von Gehölzen* Gehölze sind zwischen Oktober und Februar (01.10 bis 28/29.02) und damit außerhalb der Brutperiode zu fällen.

**1.11 GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-  
RECHTE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

*LR 1 – Leitungsrecht:*

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Böbingen an der Rems zur Haltung und Unterhaltung der verdolten Führung des Haagbachs.

*LR 2 – Leitungsrecht:*

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Böbingen an der Rems. Innerhalb dieser Fläche ist eine Mulde als 2. Abflussebene zur Abführung von ggf. beim Starkregen anfallenden Oberflächenwasser des Haagbachs anzulegen. Die detaillierte Lage des LR 2 in der privaten Grünfläche ist in der Verbindung mit der endgültigen Ausformung des Geländes festzulegen.

*GR, FR 1- Geh- und Fahrrecht 1:*

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Böbingen an der Rems zur Unterhaltung des Einlaufbauwerks für den Haagbach auf Flurstück 733/2.

*GR, FR 2- Geh- und Fahrrecht 2:*

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 734/4 und des im Lageplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

**1.12 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ  
VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-  
EINWIRKUNGEN ODER ZUR VER-  
MEIDUNG ODER MINDERUNG  
SOLCHER EINWIRKUNGEN  
(LÄRMSCHUTZ)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb der im Lageplan zum Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flächen sind die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nachtzeit geringfügig überschritten. Daher sind dort entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten des Büros Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, Schorndorf vom 10.05.2021 Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) sollen gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Siehe dazu auch Anlage 3.

*Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen:*

Die Schallschutzmaßnahmen sind in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen d. h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden.

Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schalldämmte mechanische Lüftungseinrichtungen erforderlich. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzeptes zu gewährleisten.

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

**1.13.1 FÜR LAUBBÄUME**

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen mindestens *mittelkronige Laubbäume* der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen.

Ausnahmsweise sind von den Standorten der festgesetzten

- Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) Abweichungen bis zu 5,00 m zulässig.
- 1.13.2 PFLANZGEBOT (PFG)  
-DURCHGRÜNUNG-**
- Zur Durchgrünung des Wohngebiets ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein *mittelkroniger Laub- oder Obstbaum* der Pflanzlisten 1 oder 2 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 cm bei Laubbäumen bzw. mind. 12 cm bei Obstbäumen betragen.  
Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- 1.13.3 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.14 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**
- 1.14.1 FÜR EINZELBÄUME**
- Die zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.  
Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
- Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1: 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.
- 1.16 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.
- 1.17 NEBENANLAGEN**  
(§ 14 Abs.1 Bau NVO)
- 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 nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m<sup>3</sup> nicht überschreitet.
- Bezüglich von weiteren Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.4 verwiesen.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1LBO)
- 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 nicht zulässig.

Bei der Ausführung des obersten Geschosses als nicht als Vollgeschoss anrechenbares Staffeldachgeschoss ist dieses vom darunterliegenden Hauptbaukörper entsprechend farblich und/oder im Material abzusetzen.

## 2.1.2 DÄCHER

### *Dachform und Dachneigung (DN)*

Zulässig sind:

- geneigte Dächer bis 45°,
- Flachdächer.

### *Dachdeckung:*

Bei geneigten Dächern über 10° Dachneigung, die nicht begrünt sind, sind bei der Farbgebung der Dachdeckung 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.

### *Dachaufbauten:*

Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 35° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig.

Die Dacheindeckung muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Ausnahmen können für Blechdeckungen zugelassen werden.

Die Gesamtlänge darf höchstens 60% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- von der Giebelwand bei Dachaufbauten mind. 2,00 m;
- von der Giebelwand bei Zwerchhäusern mind. 0,75 m (jeweils gemessen vom Hausgrund);
- vom First mind. 1,00m (gemessen in der Dachschräge);
- zwischen den Aufbauten mind. 1,50 m.

### *Solaranlagen:*

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamt der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

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

Im Plangebiet sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt.

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



- 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. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- Tiefgaragen:*  
sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Dicke intensiv zu begrünen.  
Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur zulässig, sofern diese intensiv begrünt werden durch eine Vorpflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 2 und/oder durch eine Wandbegrünung mit heimischen Kletterpflanzen.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Hinweis:* Geländeänderungen sind grundsätzlich in den Bauvorlagen darzustellen.
- 2.4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
- Aufschüttungen sind bis zur jeweils festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m<sup>2</sup> Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Abgrabungen zugelassen werden. Geländemodellierungen sind in privaten Grünflächen zulässig.
- 2.4.2 EINFRIEDIGUNGEN UND STÜTZMAUERN**
- Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):
- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche),
  - Holzzäune,
  - Mauern als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen
- bis 0,80 m Höhe. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.
- Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- Zum Außenbereich sowie zum Feldweg ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Fläche zwischen Zaun und Grundstücksgrenze ist als Wiese einzusäen.
- An den Grenzen zum Außenbereich sind Stützmauern nicht zulässig.
- 2.4.3 MÜLLTONNEN-STANDPLÄTZE**
- sind im WA so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**  
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> 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 > 10 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Sämtliche Dachflächen müssen in den Haagbach entwässert werden.

## 2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

## 3.0 PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (4) NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

### 3.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Apfelbäume: Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel,

Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.

Birnenbäume: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

Zwetschgenbäume: The Czar, Wangenheimer.

Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden

### 3.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze im Trockenstandort)

Stiel-Eiche

Spitz-Ahorn

Hainbuche

Rot-Buche

Gewöhnliche Esche

Eberesche

Winter-Linde

Sommer-Linde

#### **Großsträucher / Kleinbäume:**

Feld-Ahorn

Zitter-Pappel

Hänge-Birke

Elsbeere

Schwarz-Erle

Sal-Weide

Wildobst versch. Sorten

#### **Niedere Sträucher:**

Schlehe

Schwarzer Holunder

Trauben-Holunder

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

Quercus robur

Acer platanoides

Carpinus betulus

Fagus sylvatica

Fraxinus excelsior

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Acer campestre

Populus tremula

Betula pendula

Sorbus torminalis

Alnus glutinosa

Salix caprea

Prunus spinosa

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Viburnum opulus

	Heckenrose	Rosa spec.
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
	Sanddorn	Hippophae rhamnoides
	Echte Brombeere	Rubus sect. Rubus
<b>3.3</b>	<b>Pflanzliste 3 (Straßenbäume)</b>	<b>Bäume:</b>
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Trauben-Eiche	Quercus petraea
	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Hänge-Birke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Rot-Buche	Fagus sylvatica
	Vogel-Kirsche	Prunus avium
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Winter-Linde	Tilia cordata
	Obstbäume im Hochstamm	
<b>3.4</b>	<b>Pflanzliste 4 (Kletterpflanzen)</b>	
	Efeu	Hedera helix
	Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
	Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
	Schlingenknocherich	Fallopia Convolvulus
	Hopfen	Humulus lupulus
	Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
	Ackerwinde	Convolvulus arvensis
	Kletterrose	Rosa

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.9, 1.11, 1.13 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1, 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

### **4.2 Funde**

Beim Vollzug der Planung können auch 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.

### **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 von dort genannten Stelle zu entsorgen.

### **4.4 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.

### **4.5 Baugrund / Geologie**

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Die

Ausführungen im als Anlage 4 beigefügten Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung des Büros BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen sind zu beachten.

#### 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.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden wird auf die aktuellen „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS) (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft) und den „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (Herausgeber: Umweltministerium Baden-Württemberg, 2005) hingewiesen. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### 4.7 Oberflächenwasser / Hochwasser / Zisternen

Das Baugebiet liegt an einem mäßig geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenisikomanagement 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](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de) bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 3 und den § 17 Trinkwasserverordnung sowie auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen besonders hingewiesen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) in diesen Bereichen Abstand genommen werden.

#### 4.8 Entwässerungen

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

#### 4.9 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://laimmissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://laimmissionsschutz.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.

Weiter wird auf das Schalltechnische Gutachten des Büros Gerlinger + Merkle, Schorndorf (Anlage 3) verwiesen.

#### 4.10 Naturschutz

- Bei allen *Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen* sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, der ZTV-Baum und den § 33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

- Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.
- 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. warmweiße 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) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.
- 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.
- Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

#### **4.11 Landwirtschaftliche Immissionen**

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

#### **4.12 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.

#### **4.13 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.

#### **4.14 Waldabstand**

Der gesetzliche Waldabstand gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wird geringfügig unterschritten. Im Baugenehmigungsverfahren kann daher eine Haftungsausschlusserklärung erforderlich werden. Diese ist dem Baugesuch beizulegen.

**5. ANLAGEN**

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen  | vom 14.06.2021/25.10.2021<br>/22.11.2021 |
| Anlage 2 | Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung<br>gefertigt: Büro Visualökologie, Hans-Georg Widmann<br>Rich.-Hirschmann-Str.31, 73728 Esslingen           | vom 10.09.2020                           |
| Anlage 3 | Schalltechnisches Gutachten<br>gefertigt: Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft für<br>Akustik und Bauphysik mbH, 73614 Schorndorf            | vom 10.07.2019/10.05.2021                |
| Anlage 4 | Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung<br>gefertigt: Büro für Ingenieurgeologie<br>BFI Zeiser GmbH & Co. KG<br>Mühlgraben 34. 73479 Ellwangen | vom 27.06.2019                           |

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom	25.02.2019
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)	am	08.03.2019
3.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)	vom	14.06.2021
4.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)	am	02.07.2021
5.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 12.07.2021	bis	16.08.2021
6.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	vom	22.11.2021
7.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	vom	10.12.2021

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung  
Böbingen an der Rems, den .....

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 14.06.2021/25.10.2021/22.11.2021

LK&P. INGENIEURE GBR,  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70  
post@lkp-ingenieure.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 22.11.2021 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung  
Böbingen an der Rems, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Stempfle