



Gemeinde Nufringen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Wohngebiet „Gansäcker“



Textteil, Stand 15.10.2024

Gemeinde Nufringen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Wohngebiet „Gansäcker“

Auftraggeber:

Gemeinde Nufringen
Herr Bürgermeister Ingolf Welte
Hauptstraße 28
71154 Nufringen
Tel. +49 7032 9680-0

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2172
Fax +49 711 6454-2228
www.kommunalentwicklung.de
Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, 15.10.2024

Inhalt

A.	Rechtsgrundlagen	3
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	4
2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	4
2.3	Bezugshöhen	5
3.	Bauweise	5
4.	Stellung der baulichen Anlagen.....	5
5.	Überbaubare Grundstücksflächen	5
6.	Flächen für Nebenanlagen.....	6
7.	Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen.....	6
8.	Flächen für Garagen und Stellplätze	6
9.	Verkehrsflächen	6
10.	Ein- und Ausfahrtverbote	7
11.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	7
12.	Versorgungsflächen.....	7
13.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentionsfläche)	7
14.	Öffentliche Grünflächen	7
15.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
15.1	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.....	7
15.2	Artenschutzmaßnahmen	8
15.3	Bodenschutzmaßnahmen	8
15.4	Wasserdurchlässige Beläge.....	8
15.5	Niederschlagswasser von Privatgrundstücken	8
16.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	8
C.	Örtliche Bauvorschriften	11
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen	11
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	11
1.2	Dachformen und Dachaufbauten.....	11
1.3	Dachdeckung	13
2.	Werbeanlagen.....	13
3.	Aufschüttungen und Abgrabungen	13
4.	Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen	14
5.	Gestaltung der Freiflächen.....	14
6.	Stellplatzverpflichtung.....	15

7.	Niederspannungsfreileitungen.....	15
D.	Hinweise	16
1.	Freiflächengestaltung	16
2.	Baurechtliche Abstimmung	16
3.	Artenschutzmaßnahmen.....	16
4.	Trockenmauer auf Retentionsfläche.....	16
5.	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	17
6.	Denkmalschutz Bodenfunde	17
7.	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten	17
8.	Bodenschutz	17
9.	Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen.....	18
10.	Grundwasserschutz.....	18
11.	Geotechnik.....	19
12.	Entwässerungskonzept.....	19
13.	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz	20
14.	Ladestationen	20
15.	Nachbarrecht	20
16.	Duldungspflichten.....	20
E.	Pflanzenlisten.....	21
F.	Aufstellung und Ausfertigung.....	23

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO - in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Hinweis:

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gansäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Gebäude mit Satteldach

Bei Gebäuden mit Satteldach gelten die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Gebäude mit Flachdach

Als maximale Höhe baulicher Anlagen bei Flachdächern gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Attika (OK) des obersten Geschosses.

Bei der Errichtung von drei Geschossen ist das oberste Geschoss als Staffeldachgeschoss durchgängig um mindestens 2,50 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses gemäß Planeinschrieb einzurücken.

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten zulässig (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten), sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnimmt und mit diesen die maximale zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird (siehe auch C.1.2).

Anlagen für regenerative Energien

Anlagen für regenerative Energien sind von den maximal festgesetzten Höhenbegrenzungen ausgenommen.

2.3 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhen-null (NHN) bezogen. Eine Bindung an die Erdgeschossfußbodenhöhe besteht nicht.

Werden Grundstücke abweichend von den unverbindlich geplanten Grundstücksgrenzen gemäß Planeinschrieb geteilt oder zusammengefasst, sind die Bezugshöhen auf Basis der festgesetzten Bezugshöhen sowie der geplanten Straßenhöhen an den Gebäudemittelpunkten zu interpolieren. Bei entsprechendem Geländeverlauf können sie für Doppelhäuser und Hausgruppen gestaffelt werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge auf 30 m begrenzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die Firstrichtungen entsprechend den Planeinschrieben für Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Einrückung des Staffeldachgeschosses entsprechend den Planeinschrieben gegenüber der Außenwand zwingend einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt, diese gelten nur oberirdisch. Unterirdische Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, müssen vollständig erdüberdeckt sein. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung beträgt 0,40 m, hiervon ausgenommen sind Terrassen.

Pro Grundstück kann die Errichtung einer Terrassenüberdachung bis zu 15 m² Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Diese hat einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m einzuhalten (siehe auch C.5).

6. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 20 m³ handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Pro Grundstück kann ein Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO als Nebenanlage (z. B. eine Geschirrhütte) mit bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt zugelassen werden. Es ist damit ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m einzuhalten (siehe auch C.5).

Flächen für Abfallbehälter haben einen Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen von 0,50 m einzuhalten (siehe auch C.5).

7. Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermie-Anlagen, die auf Flachdächern errichtet werden, dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermie-Anlagen, die auf Satteldächern errichtet werden, sind mit gleicher Neigung in die Dachflächen zu integrieren oder abstandsfrei auf diesen aufzubringen.

8. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dort zulässig, wo sie gemäß Planzeichnung besonders ausgewiesen sind.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.

Für die Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Straßenplanung maßgeblich.

10. Ein- und Ausfahrtverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

11. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind ohne Entschädigungen zu dulden.

12. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Gebiet „Gansäcker“ nicht vorliegend.

13. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentionsfläche)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

14. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Gebiet „Gansäcker“ nicht vorliegend.

15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlende Lichtpunkte sind nicht zulässig. Beleuchtungszeiten sind auf die erforderlichen Mindestzeiten zu reduzieren.

15.2 Artenschutzmaßnahmen

Die Rodung von Bäumen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Großflächige Glasfronten (ab einer Fläche von 2 m²), Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten und transparente Verbindungsgänge sind durch Verwendung von halbtransparentem Material oder von geeigneten flächigen Markierungen für Vögel sichtbar zu machen.

15.3 Bodenschutzmaßnahmen

Durch den Baustellenbetrieb verdichtete, nicht bebaute Böden auf dem Baugrundstück sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosen Oberboden anzudecken.

Abgegrabene, nicht bebaute Flächen sind mit mindestens 50 cm humosen Oberboden anzudecken.

15.4 Wasserdurchlässige Beläge

Offene Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten sind - soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen - versickerungsoffen (z. B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundenem Belag) herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

15.5 Niederschlagswasser von Privatgrundstücken

Niederschlagswasser von Dachflächen sowie nicht verunreinigtes Wasser von befestigten Privatflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche beträgt das einzubauende Zisternenvolumen mindestens 1 m³.

16. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind vollständig als mit Vegetation bewachsene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig (siehe auch C.5).

Die hergestellte festgesetzte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Die festgesetzten Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen.

PFG 1: Festsetzung von Einzelbäumen

Bepflanzung der Baugrundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum aus der Pflanzenliste in Teil E zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ortsrandeingrünung

Am Westrand des Baugebietes sind an den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten hochstämmige Obstbäume oder Laubbäume aus der Pflanzenliste in Teil E zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind bis zu 5,00 m verschiebbar.

Die Bäume werden auf die erforderliche Bepflanzung der Baugrundstücke angerechnet.

Einzelbäume auf öffentlicher Fläche

Gemäß den eingetragenen Standorten in der Planzeichnung erfolgt die Anpflanzung von Laubbäumen nach den Pflanzenlisten in Teil E.

PFG 2: Festsetzung von Großsträuchern

Im Gebiet „Gansäcker“ nicht vorliegend.

PFG 3: Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzgebotsfläche PFG 3 am Ostrand des Baugebietes ist als Gras-Kraut-Fläche mit Sträuchern anzulegen. Dafür ist die Fläche mit einer geeigneten Rasen- oder Wiesenmischung anzusäen und pro 8 m² Pflanzgebotsfläche mindestens ein Strauch aus der Pflanzenliste in Teil E zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

PFG 4: Begrünung der Dächer

Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen.

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Dachterrassen sowie Flachdachgauben auf Satteldächern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen (siehe auch C.1.3).

PFG 5: Retentionsfläche am Wehlinger Graben

Die Retentionsfläche am Wehlinger Graben ist durch die Ansaat einer artenreichen Samenmischung aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ als extensive Wiese anzulegen und durch zweimalige Mahd (erste Mahd im Juni, zweite Mahd ab August) mit Abräumen des Mähguts zu pflegen.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Das Anstrahlen der Gebäudefassaden ist untersagt.

1.2 Dachformen und Dachaufbauten

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß Planeinschrieb sind Satteldächer und Flachdächer zulässig mit folgenden Dachneigungen:

SD = Satteldach mit 35° - 40° Dachneigung

FD = Flachdach mit 0° - 5° Dachneigung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

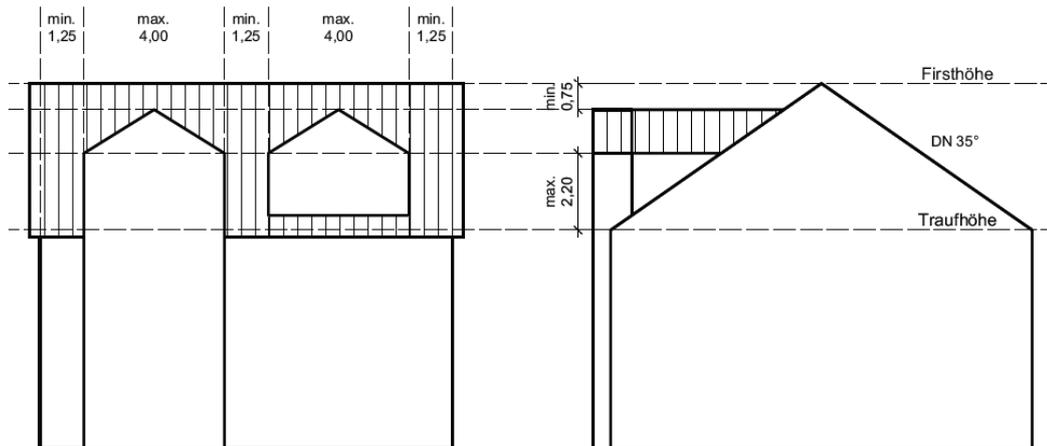
Garagendächer und Carports sind, soweit sie nicht in das Hauptdach integriert sind, nur mit begrünten Flachdächern zulässig.

Satteldächer

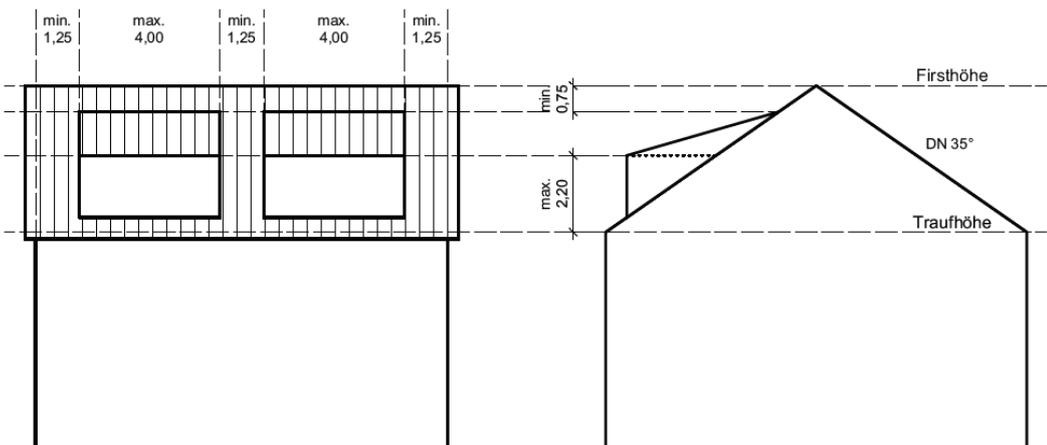
Bei Satteldächern sind untergeordnete Nebendächer als Quergiebel mit Satteldach und Zwerchgauben (Satteldachgauben) sowie Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig, wenn folgende Maße eingehalten werden:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| - Abstand zur Gebäudeaußenwand | mind. 1,25 m |
| - Abstand untereinander | mind. 1,25 m |
| - Abstand zu einer angebauten Grundstücksgrenze
(Doppelhaus, Hausgruppen) | mind. 1,25 m |
| - Abstand zum First | mind. 0,75 m |
| - Breite | max. 4,00 m |
| - Gesamtbreite von Quergiebeln und Gauben pro Dachseite | max. 60 % der Gebäudelänge |
| - Traufe der Gaube | max. 2,20 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes |

Systemzeichnung Quergiebel und Zwerchgauben:



Systemzeichnung Flachdachgauben und SchlepPGAuben:



Je Dachseite und Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. In der Kombination mit Quergiebeln sind nur Zwerchgauben zulässig. Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind bis maximal 60 % der Dachlänge und einem Mindestabstand von 1,25 m zur Gebäudeaußenwand und zu angebauten Grundstücksgrenzen (DH, H) zulässig.

Flachdächer

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten zulässig (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten), sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnimmt und mit diesen die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird. Anlagen für regenerative Energien sind von diesen Festsetzungen ausgenommen (siehe auch B.2.2).

1.3 Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldächer

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind Ziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Quergiebel und Gauben sind in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Flachdächer

Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen (siehe auch B.15).

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Dachterrassen sowie Flachdachgauben auf Satteldächern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen (siehe auch B.16).

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an Hauswänden in einer maximalen Größe von 1,00 m x 1,00 m zulässig, nicht aber an Gartenzäunen und in Vorgärten.

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Erschließungsseite der Gebäude darf bis zum Hausgrund auf Höhe der angrenzenden Straßenoberfläche abgegraben werden. Pro Gebäude darf eine Tiefgaragenzufahrt in einem für ihre Funktion erforderlichen Maße abgegraben werden.

Sonstige Abgrabungen sind bis zu 1,00 m gemessen ab dem bestehenden Gelände zulässig. Von dieser Begrenzung ausgenommen ist die erforderliche Abgrabung für einen Kellerzugang pro Grundstück.

Aufschüttungen sind bis zu 1,50 m gemessen ab dem bestehenden Gelände zulässig.

4. Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen ist mit Zäunen und Hecken ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege und Parkierungstreifen.

Einfriedungen:

Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, einschließlich Gehwegen und Parkierungstreifen, sowie zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen sind diese mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Außerdem sind blickdurchlässige Zäune mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Mauern:

Mauern sind als notwendige Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Gehwegen und Parkierungstreifen, sowie zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen haben diese einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Eine Bepflanzung auf notwendigen Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen, einschließlich Gehwegen und Parkierungstreifen, sowie zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen ist mit einer maximalen Höhe von 0,80 m bzw. bis zu einer Gesamthöhe von Mauer und Bepflanzung von 1,80 m zulässig.

Sichtschutzeinrichtungen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzelemente ab dem Hausgrund mit einer Länge von maximal 3,00 m und mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

5. Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen des Baugrundstücks sind vollständig als mit Vegetation bewachsene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig (siehe auch B.16).

Terrassenüberdachungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten sofern sie zugelassen werden (siehe auch B.5).

Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO als Nebenanlage mit bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt (z. B. Geschirrhütten) haben einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten sofern sie zugelassen werden (siehe auch B.6).

Flächen für Abfallbehälter haben mindestens 0,50 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (siehe auch B.6). Zu öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Gehwegen und Parkierungstreifen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen sind diese durch geeignete Bepflanzung blickdicht einzugrünen.

Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

6. Stellplatzverpflichtung

(§ 37 Abs. 1 und 2 LBO, § 74 Abs. 2 Nr. 2 und 6 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Kfz-Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit kleiner 50 qm Wohnfläche: 1 Kfz-Stellplatz
- pro Wohneinheit größer 50 qm bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Kfz-Stellplätze
- pro Wohneinheit größer 80 qm Wohnfläche: 2,0 Kfz-Stellplätze

Halbe Stellplätze werden pro Gebäude im Ergebnis aufgerundet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fahrradstellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit kleiner 50 qm Wohnfläche: 1 Fahrradstellplatz
- pro Wohneinheit größer 50 qm Wohnfläche: 2 Fahrradstellplätze

Die Berechnung der Wohnflächen zur Festlegung der Anzahl von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen erfolgt ohne Berücksichtigung von Terrassen und Balkonen.

7. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation sind unzulässig. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

D. Hinweise

1. Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan mit folgenden Darstellungen einzureichen:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen mit Baumstandorten und Angaben der Arten

2. Baurechtliche Abstimmung

Zur Gewährleistung der geforderten einheitlichen Dachneigungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen (siehe C. 1.2) wird empfohlen, zeitversetzte Planungen von Doppelhaushälften und von Reihenhäusern mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Artenschutzmaßnahmen

Die Ackerflächen sind ab Anfang März bis Ende September vegetationsfrei zu halten, mit Folie abzudecken oder mit Flatterbändern engmaschig zu überspannen, um eine Brutansiedlung von Feldlerchen zu verhindern.

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z. B. Entwässerungsschächte).

Glasflächen an Fassaden sind möglichst vogelschlagmindernd umzusetzen. Die Vorgaben des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012 – im Internet abrufbar) sind zu berücksichtigen, damit ein erhöhtes Risiko von Vogelschlag vermieden wird.

Die Anbringung von Nistkästen für Gebäudebrüter (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) erhöht die Nistplatzangebote. Es wird auf den link <http://www.artenschutz-am-haus.de/> verwiesen, in dem u. a. auf Umsetzungsbeispiele für Artenschutzmaßnahmen am Gebäude sowie auf häufig gestellte Fragen von Bauherren, Architekten und Handwerkern eingegangen wird.

4. Trockenmauer auf Retentionsfläche

Als Kompensationsmaßnahme ist auf der Retentionsfläche entlang dem Wehlinger Graben eine ca. 0,95 m hohe und ca. 100 m lange Trockenmauer aus Natursteinen zu errichten, hinter der das Gelände von der Mauerkrone bis zur nördlichen Grundstücksgrenze angeschüttet wird.

5. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die bei der Erschließung anfallenden etwa 650 m³ Oberboden sollen für eine Verbesserung der Qualität von ca. 3.250 m² geeigneter Ackerböden verwendet werden. Als Aufwertungsflächen kommen die Flurstücke 1333 - 1336/2 und 1339 mit einer Gesamtfläche von etwa 8.900 m² in Frage.

6. Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch die Baumaßnahme Hinweise auf Flächenbelastung ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

8. Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Im Plangebiet stehen tonige Böden wie Braunerden, Pelosol-Braunerden und Terra Fusca-Braunerden mit mittlerer Leistungsfähigkeit an. Diese sind verdichtungsempfindlich und daher im Zuge von Baumaßnahmen in nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen besonders zu schützen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden und die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager

sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung).

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Nr. 3 LBO).

Auf die Bodenbörse des Landratsamtes Böblingen wird hingewiesen.

9. Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen

(LKreiWiG)

Auf die Pflicht zur Einhaltung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) wird hingewiesen.

Bei der Konstruktion und der Materialauswahl zur Errichtung baulicher Anlagen soll darauf geachtet werden, dass die nach dem Ende der Nutzungsphase beim Rückbau und Abbruch der Anlagen anfallenden Abfälle verwertet werden können, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Bei der Errichtung und beim Abbruch baulicher Anlagen ist sicherzustellen, dass die dabei anfallenden Abfälle möglichst hochwertig verwertet werden, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

10. Grundwasserschutz

Das Bauvorhaben liegt in der Wasserschutzzone III B des Schutzgebietes des Zweckverbandes ASG und der Stadt Herrenberg. Die entsprechende Rechtsverordnung ist jederzeit zu beachten.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind vorher gemäß § 37 (2) WG dem Landratsamt - Untere Was-

serbehörde - anzuzeigen. Falls Grundwasser bzw. Schichtwasser anfällt, ist sofort das Landratsamt Böblingen zu informieren.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Auf die Baugrunduntersuchung vom 05.08.2021 vom Büro BGU wird hingewiesen.

11. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden im südlichen Plangebiet von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

Auf die Baugrunduntersuchung vom 05.08.2021 vom Büro BGU wird hingewiesen.

12. Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt gemäß dem aktuellen Stand der Technik im Trennsystem. Das bedeutet, dass zwei getrennte Kanalsysteme für Schmutz- und Regenwasser verlegt werden.

Für das Gebiet „Hinterer Steig Süd“ wird das Schmutzwasser in die Ortskanalisation in der Oberjesinger Straße eingeleitet. Das Schmutzwasser des Gebiets „Gansäcker“ mündet im Kinzigweg in die Ortskanalisation.

Das Regenwasser beider Gebiete wird in den südlich verlaufenden Wehlinger Graben eingeleitet. Die Einleitung erfolgt gedrosselt mit einer vorgeschalteten Reinigung und Rückhaltung.

Der nördliche Rand des Gebiets „Hinterer Steig Süd“ wird mittels einer Retentionsrinne und Winkelstützelementen gegen Wasser aus dem Außenbereich geschützt.

Am westlichen Rand des Gebiets „Gansäcker“ wird ein Hochbordstein zum Schutz gegen Wasser aus dem Außenbereich gesetzt.

Das über die Oberjesinger Straße ankommende Außenbereichswasser wird westlich der Baugebiete gefasst und über einen separaten Kanal der Rückhaltung im Bereich Wehlinger Graben zugeführt.

13. Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz

Auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7. Februar 2023 wird hingewiesen.

14. Ladestationen

Die Herstellung von Ladestationen für die E-Mobilität in Abstimmung mit dem örtlichen Energieversorger ist erwünscht.

15. Nachbarrecht

Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist in seiner aktuellen Fassung einzuhalten.

16. Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

E. Pflanzenlisten

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

In der Tabelle werden die Arten der gebietsheimischen Gehölze im Plangebiet aufgeführt. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Außerdem können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Bäume						
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		x	(x)	x	x
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x		(x)	x	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	x		-	x	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle		x	-	x	x
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke		x	(x)	x	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x	(x)	x	x
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	x			x	x
<i>Fraxinus excelsior*</i>	Esche	x		(x)	x	x
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		x	-	x	x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	-	x	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		x	-	x	x
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	x		x	x	x
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	x		x	x	x
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide	x		/	x	x
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	x		(x)	x	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	x		-	x	x
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere		x	(x)	x	x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	-	(-)	x
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		x	/	x	x
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	x		-	x	x

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Sträucher						
Acer campestre	Feldahorn			x		x
Carpinus betulus	Hainbuche			x		x
Cornus sanguinea	Hartriegel			x		x
Corylus avellana	Haselnuss			x		x
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn			x		x
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn			x		x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen			-		x
Frangula alnus	Faulbaum			-		x
Ligustrum vulgare	Liguster			-		x
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche			x		x
Prunus spinosa	Schlehe			x		x
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn			-		x
Rosa canina	Hundsrose			x		x
Rosa rubiginosa	Wein-Rose			x		x
Salix caprea	Salweide			x		x
Salix cinerea	Grau-Weide			x		x
Salix purpurea	Purpurweide			x		x
Salix triandra	Mandelweide			x		x
Salix viminalis	Korbweide			x		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder					x
Sambucus racemosa	Traubenholunder					x
Viburnum opulus	Schneeball					x
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball					x

* Verwendung ist zur Zeit wegen des Eschentriebsterbens nicht zu empfehlen

Größe

- 1: Baum I. Ordnung (Maximalhöhe >20 m)
- 2: Baum II. und III. Ordnung (Maximalhöhe <20 m)

Verwendung

- a: Straßen, Parkplätze
- b: Spielplätze
- c: Ortsränder, Hecken, Grünflächen

Legende

- x = zutreffend / geeignet
- (x) = geeignet mit Einschränkungen / in Sorten
- = nicht geeignet

F. Aufstellung und Ausfertigung

Aufstellung:

Gemeinde Nufringen

Nufringen, den 14.11.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ingolf Welte', written in a cursive style.

Ingolf Welte, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Nufringen, den 14.11.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ingolf Welte', written in a cursive style.

Ingolf Welte, Bürgermeister