

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Bönningheim
Gemarkung : Hofen



Bebauungsplan „Ortskern Hofen 1. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Stand 10.03.2025

ENTWURF

Gefertigt: ne/GK
Stuttgart, den 10.03.2025

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH
MARKLSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART
FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711.870.512-10
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. Nr. 20, S. 422)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl 1991, I S. 58) zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1802, 1808)

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

A.3.1.1 MD – Dorfgebiet i.S.§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. Sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für Öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5

1. Tankstellen und
2. Großvieh- und Schweinehaltung

Nicht zulässig sind gemäß §§ 1 Abs. 6 BauNVO

1. Vergnügungsstätten.

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-23 BauNVO)

MD Dorfgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe.

Gemeinbedarfsfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzungen von Baugrenzen, und Baulinien bestimmt sowie die maximale Gebäudehöhe.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeintrag.

Maximale Gebäudehöhe/maximale Traufhöhe

Die festgesetzte Gebäudehöhe (FH) und die festgesetzte Traufhöhe (TH) sind jeweils ein Höchstwert. (siehe Planeinschrieb)

A.3.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

MD – Dorfgebiet

a: abweichende Bauweise, es ist Grenzbebauung zulässig.

A.3.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

First- und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen. Bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäusern) muss die Firstrichtung gleich sein.

A.3.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder dem Weinbau dienen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

A.3.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

A.3.6.1 *Frei stehende Garagen* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den ausgewiesenen Flächen (GA) zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Gehweg oder Schrammbordhinterkante) einzuhalten.

A.3.6.2 *Überdachte Stellplätze (Carports)* sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzulegen; sie sind auch im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch mit einem Mindestabstand von 2,0 m zulässig, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen.

A.3.6.3 *Offene Stellplätze* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den ausgewiesenen Flächen (ST) oder im indirekten Anschluss mit mind. 1,0 m Abstand an die Erschließungsstraße zulässig, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen.

A.3.7 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) 5 BauGB)

Zugelassen sind Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen, wie z.B. Kinderbetreuung, sowie deren Zuwegung und Parkflächen

A.3.8 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind für die unterschiedlichen Nutzungen gegliedert, die Gliederung ist unverbindlich.

A.3.8.1 *Zu- und Abfahrtsverbot:* Zu und von den landwirtschaftlichen Wegen besteht ein generelles Zu- und Abfahrtsverbot

A.3.9 Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

A.3.9.1 *Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

MD:

Die Firsthöhen (FH) werden entsprechend Planeintrag (m über Normalnull), als Obergrenze festgesetzt. Sie beziehen sich auf die Oberkante der Dachhaut.

Die Traufhöhe (TH) werden entsprechend Planeintrag (m über Normalnull), als Obergrenze festgesetzt. Die entsprechen dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Gemeinbedarfsfläche:

Oberkante Flachdach bzw. OK Traufe siehe Planeinschrieb. Die Oberkante Flachdach (Attika) und die Oberkante Traufe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) sind Höchstwerte.

A.3.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

A.3.10.1 *Private Grünfläche*

(siehe Planeinschrieb)

A.3.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.3.11.1 *Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze/Parkplätze*

Siehe B. Örtliche Bauvorschriften

A.3.11.2 *Insektenfreundliche Beleuchtung*

Es sind nur umweltfreundliche Beleuchtungen wie z.B. LED-Lampen (max. 3000 K) und nach unten gerichtete Leuchten, Leuchten, die kein Streulicht erzeugen zulässig.

A.3.11.3 *Baufeldbereinigung*

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung (Gehölzrodung) nur von 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Die Abrissarbeiten von Gebäuden müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Unter Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist auch außerhalb dieses Zeitraums eine Rodung/Gebäudeabriss möglich, wenn keine Fledermäuse/Brutvögel betroffen sind.

A.3.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a,b BauGB)

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes

A.3.12.1 *Allgemeines Pflanzgebot*

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften intensiv zu bepflanzen. Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend der natürlichen potenziellen Vegetation zu achten.

Die Bepflanzung ist zu erhalten, abgängige Gehölze müssen durch neue, standortgerechte Arten ersetzt werden.

A.3.12.2 *Pflanzbindung*

Bei der Pflanzbindung handelt es sich um den gewachsenen Grünbestand im gesamten Baugebiet.

Die bestehende Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher müssen durch neue, standortgerechte Arten ersetzt werden.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan „Ortskern Hofen – 1. Änderung“

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Äußere Gestaltung

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie gefällig und harmonisch wirken.

Bei der Oberflächenbehandlung der Gebäudeaußenseiten sind auffällige Struktur- und Farbgebungen zu vermeiden.

Grelle und reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden. Dachaufbauten und sonstige Anlagen sind nicht zulässig. Die äußere Farbgebung muss in gedeckten Farbtönen erfolgen; ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen.

Zusammengebaute Garagen und Gebäude sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

B.1.2 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

MD – Dorfgebiet:

Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung gemäß Planeinschrieb zulässig.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten. Dabei ist die mittlere zulässige Dachneigung verbindlich.

Ausnahmen von der mittleren Dachneigung sind nur bei gleichzeitiger Veränderung der Dachneigung des angebauten Nachbargebäudes zulässig.

Bei baukörperverbindenden Gebäudeteilen oder untergeordneten Anbauten können Flachdächer zugelassen werden.

Garagen im MD sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder mit einem Satteldach von 30 bis 48 Grad Dachneigung zu versehen.

Es sind auch Pultdächer bei Garagen zulässig, wenn der First des Pultdaches auf seine gesamte Länge am Hauptgebäude angebaut ist.

Gemeinbedarfsfläche:

Es sind Satteldächer mit mind. 20 ° und Flachdächer entsprechend Planeinschrieb zulässig. Bei baukörperverbindenden Gebäudeteilen oder untergeordneten Anbauten sind Flachdächer zugelassen.

B.1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist entweder mit Ziegel oder Betonziegeln in gedeckter rotbrauner Farbe oder ziegelfarben auszuführen.

B.1.4 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Quergiebel

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Quergiebel zum Hauptfirst sowie Dacheinschnitte sind grundsätzlich zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtbreite 60% der Trauflänge der jeweiligen Dachansicht nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Ortgang und Dachaufbauten, Zwerchgiebeln bzw. Quergiebeln muss mindestens 1,50 m betragen. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaus, der Quer- und Zwerchgiebel bzw. des Dacheinschnitts muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Höhe der Gauben vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand gemessen, darf 1,80 m nicht überschreiten.

B.2 Gestaltung, Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

B.2.1 Befestigung der Stell- und Hofflächen sowie der Eingangsbereiche

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Stell- und Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen, Sickersteinen, wassergebundenen Decken.

Eine Verschmutzung entstehender Abwässer muss ausgeschlossen sein.

B.2.2 Nicht bebaute Grundstücksflächen

MD und Gemeinbedarfsfläche: Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind außerhalb der Zuwegung gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

B.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, der Nachbargrundstücke und den nach Bebauungsplan zulässigen Gebäuden notwendig werden, wenn diese sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie sind in der Bauvorlage darzustellen.

Ausnahmsweise sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig, wenn sie als Bruchsteinmauern aus Sandstein oder Muschelkalk-Natursteinquadern hergestellt werden.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts und der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu beachten.

B.2.4 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sind als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern herzustellen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,0 m nicht überschreiten.

C Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Denkmalschutz:

Im Plangebiet befinden sich unbewegliche Bau- und Kunstdenkmale (siehe Planeinschrieb).

Landschaftsschutzgebiet:

Im Plangebiet und angrenzend befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Artenschutz:

Im Plangebiet kommen geschützte Arten vor.

D Hinweise

D.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

Aus archäologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass im gesamten historischen Ortsbereich mit Funden und Befunden zu rechnen ist, denen Denkmaleigenschaft zukommen kann.

Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

D.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

D.3 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 43 (6) WG anzeigepflichtig beim Landratsamt Ludwigsburg als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

D.4 Baugrund

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

D.5 Altlasten

Bodenbelastungen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz und das Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen und die Bauarbeiten bis auf weiteres einzustellen.

D.6 Maßnahmen zu Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion

Oberflächenwasser-Rückhaltung/Versickerung

Zur Rückhaltung und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses wird empfohlen, die unverschmutzten Wässer (Dachwässer) in Zisternen zurückzuhalten und soweit möglich, flächig auf dem eigenen Grundstück unter Beachtung des ATV-Regelwerkes A 138 über eine mindestens 30 cm mächtige, belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Die Einrichtung punktueller oder linienförmiger Versickerungseinrichtungen ist nicht zulässig. Den Versickerungsflächen darf kein belastetes Oberflächenwasser zugeleitet werden. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen.

D.7 Einfriedungen/ Durchlässigkeit für Kleintieren

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren sollten Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufwiesen.

D.8 Regenwassernutzung

Für die Verwendung des Brauchwassers aus der Regenwasserzisterne in Haus und Garten ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung, zu installieren und zu kennzeichnen. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes sind zu beachten.

D.9 Wasserschutzzone

Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet der Kirchheimer Trinkwasserfassungen „Fronberg“, innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet unter gering mächtigen Überdeckungen Reste des Lettenkeupers im Folgenden die Schichten des Muschelkalks anstehen und dass aufgrund dieser wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Umstände eine Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdreichwärmesonden nicht zugelassen werden können.

D.10 Artenschutzrechtlicher Hinweis

Das Vorkommen besonders geschützter Arten ist durch die „Übersichtsbegehung Artenschutz“ von der Werkgruppe Grün nachgewiesen.

Bei allen künftigen Vorhaben, Umgestaltungen, Umbaumaßnahmen und Sanierungsvorhaben ist die Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften zu beachten.

Von sehr hoher Bedeutung ist der Erhalt des Quartiers des Grauen Langohrs im Gebäude Pfarrstraße 24. Ein Abriss oder eine bauliche Veränderung des Gebäudes wären aus artenschutzrechtlicher Sicht als erheblicher und nicht verträglicher Eingriff zu werten.

Bei der vorgesehenen Gestaltung des Platzes vor der Kirche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten, da diese bedeutsame Leitstrukturen für das Graue Langohr beim Ausflug aus dem Quartier darstellen.

Bei Sanierungen vorhandener Gebäude mit Brutvorkommen von Haussperling, Mauersegler und Mehlschwalbe ist der Verlust der Brutstätten durch Anbringen geeigneter Nistkästen zu ersetzen. Dies gilt vor allem für die Gebäude in der Schulbrunnenstraße 18 und 20 (Mauerseglerbrutplätze) und das Gebäude in der Pfarrstraße 26/28 (Mehlschwalbe und Haussperling).

D.11 Vogelschutzglas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von für Vögel sichtbaren Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen.

Aufgestellt:

Stuttgart, den

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKLSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt

Bönnigheim, den

Albrecht Dautel

Bürgermeister