



# GEMEINDE BEMPFLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „Obere Au II“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### ENTWURF

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	18.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	05.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	17.08.2020 bis 02.10.2020
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	.....
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	.....
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	..... bis .....
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	.....

#### Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bempflingen, den .....

.....  
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

**Plandatum: 20.04.2021**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Obere Au II“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen: Anlagen für kirchliche und kulturelle Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	--

### 2. Maß der baulichen Nutzung



(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jede Baufläche individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die einzelnen Bauflächen mit unterschiedlichen Bezugshöhen sind mit dem Planzeichen der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen definiert.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max.</sub>) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert (unabhängig von der Dachform). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>

	Die Traufhöhe ( $TH_{max.}$ ) bei Satteldächern und Pultdächern ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut und gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.
--	---


### 3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>O</b>	offene Bauweise.
	offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge von Einzelhäusern und Doppelhäusern (zusammengefasste Länge) beträgt maximal 16 Meter.
	offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die maximale Länge von Einzelhäusern beträgt maximal 16 Meter.

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO BW sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
---	--


### 5. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Gebäude als Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer maximalen Kubatur von 20 m<sup>3</sup> zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten.</p> <p>In den Baufeldern 1 bis 3 ist maximal ein Gebäude je Grundstück als Nebenanlage zulässig. Im Baufeld 4 ist je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p>
--	--

**6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p><b>Baufeld 1:</b> Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie haben einen Abstand von mind. 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p><b>Baufelder 2 und 3:</b> Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p><b>Baufeld 4:</b> Freistehende Garagen sind nicht zulässig. Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 2 Meter zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Grundstücksgrenzen einzuhalten. Auf Pflanzgebotsflächen sind diese nicht zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind in allen Baufeldern innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Pflanzgebotsflächen, zulässig.</p>
---	--

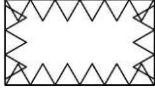
**7. Wohneinheiten**

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude beträgt im Bereich der Baufelder 1 und 2:</p> <p>bei Einzelhäusern: maximal 2 WE bei Doppelhäusern: maximal 2 WE pro Doppelhaushälfte, wobei die zweite Wohnung eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.</p> <p>In den Baufeldern 3 und 4 wird keine maximale Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.</p>
--	--


**8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des § 22 (anbaufreie Bereiche) des Straßengesetzes (StrG) Baden-Württemberg von Hochbauten jeder Art freizuhalten.</p> <p>Ausnahmsweise sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zugelassen, sofern die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p>
---	---



**9. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Quartiersplatz</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche wird als öffentliche Platzfläche mit Fahrbahn, Bepflanzung, Möblierung, Spielflächen, Beleuchtung, Stellplätzen usw. gestaltet. Der Anteil von Grünflächen muss bei mindestens 40% der Fläche liegen.</p>
---	---

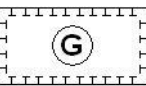
**10. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	<p><b>Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser (z.B. Gräben als Ableitung in Regenrückhaltung).</p>
	<p><b>Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.</p>


**11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>
	<p><b>Gewässerrandstreifen – nachrichtliche Darstellung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Die Bestimmungen des § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.</p>

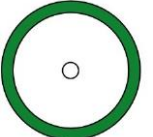
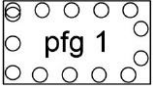
## 12. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>passive Lärmschutzmaßnahmen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>In den festgesetzten Flächen sind bauliche und/oder technische Vorkehrungen am Gebäude (z.B. schalldämmende Außenbauteile, Grundrissorientierung) vorzunehmen, durch die die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 /4/ gewährleistet werden.</p> <p>Schlafräume, die hinter Fassaden angeordnet werden, deren Beurteilungspegel über 45 dB(A) zur Nachtzeit liegt, sowie Wohn- und Büroräume, deren Beurteilungspegel über 55 dB(A) zur Tageszeit liegt, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten (z.B. Schalldämmlüfter, Anschluss an eine zentrale Lüftungsanlage).</p>
---	--

## 13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume (öffentlich)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind in den Verkehrsgrünflächen standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume (Privat)</b></p> <p>In den Baufeldern 1 und 2a ist je Grundstück im Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Abstand maximal 4 Meter) mindestens ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte können entlang der Verkehrsflächen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.</p> <p>In den Baufeldern 2b und 3 ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Im Baufeld 4 ist im Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von maximal 20 Meter mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte können entlang der Verkehrsflächen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.</p>
	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.</p>

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

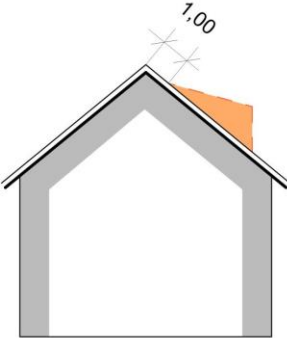
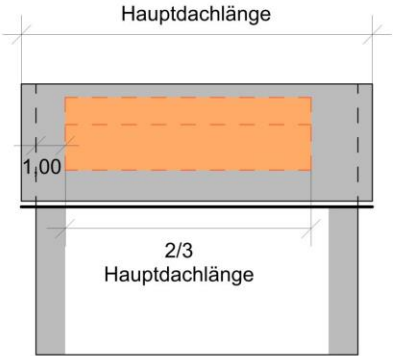
zum Bebauungsplan „Obere Au II“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und schwarzgraue (anthrazit) Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive oder intensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>In den Baufeldern 2a, 2b, 3 und 4 sind keine Dachaufbauten zulässig.</p> <p>Im Baufeld 1 sind Dachaufbauten nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 2/3 der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b></p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Schotter- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig (nicht dazu zählen überdachte Bereiche, wie z.B. Traufstreifen etc.).</p> <p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen.</p>
	<p><b>Einfriedungen und Stützmauern</b></p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Stützmauern oder Mauern zur Einfriedung zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 0,5 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>
	<p><b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b></p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen zur Gartengestaltung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur festgesetzten Bezugshöhe zulässig.</p> <p>Flächenhafte Abgrabungen zur Gartengestaltung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 0,5 m Höhenunterschied zur festgesetzten Bezugshöhe zulässig.</p>

## 3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>In den Baufeldern 1, 2a, 2b und 3 sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit (Hauptwohnung) herzustellen. Für jede weitere Wohneinheit sind ab einer Größe von 70 m<sup>2</sup> ebenfalls 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Bei kleineren Wohneinheiten als 70 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen.</p> <p>Im Baufeld 4 ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit unterirdisch in Tiefgaragen herzustellen (unabhängig von der Größe der Wohneinheit). Zusätzlich sind je Wohneinheit mindestens 0,5 oberirdische Stellplätze herzustellen (bei Bruchzahlen ist aufzurunden).</p>
--	--



#### 4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist ein Regenwasserspeicher (Zweikammerzisterne) zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.</p> <p>Das Retentionsvolumen muss dabei mind. 3 m<sup>3</sup> je Grundstück betragen. Der Zisternenabfluss muss auf x,xx l/s gedrosselt werden.</p> <p>Bei Gebäuden mit einem begrünten Dach kann auf die Zisterne verzichtet werden.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Obere Au II“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Au II“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goepingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.