

**STADT**

**OBERNDORF**

**GEMARKUNG**

**HOCHMÖSSINGEN**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

# **B E B A U U N G S P L A N**

## **>>HINTER DER KIRCHE<<**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen  
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**beschleunigtes Verfahren nach § 215a BauGB**

**aufgestellt:**



**Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: [info@riop-rw.de](mailto:info@riop-rw.de)

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.8	Überbaubare Grundstücksflächen
2.9	Herstellen von Verkehrsflächen
2.10	Kabelkästen
2.11	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.11.1	Beleuchtung
2.11.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.12	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen
2.12.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 – privat
2.12.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 – privat
2.12.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 – privat
2.12.4	Pflanzfestsetzung PFF 4 – öffentlich
2.12.5	Pflanzfestsetzung PFF 5 – öffentlich
2.12.6	Pflanzbindung PFB 1 – privat
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBl. I. S. 26, 42)
- 1.5 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)
- 1.6 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch die §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.7 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO**

##### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

##### **Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

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

##### **Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

## **2.2 Nebenanlagen** **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

**Nicht zulässig sind:**

- Hundezwinger
- oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für kommerzielle Betreiber
- Gewächshäuser, Holzlager, Gerätehütten und ähnliche Gebäude über 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum oder wenn die Summe dieser Gebäude 80 m<sup>3</sup> umbauten Raum überschreitet.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Siehe Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

## **2.4 Bauweise** **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

## **2.5 Zahl der Vollgeschosse** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

## **2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude**

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in m über Normalnull (m ü. NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

Diese im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

## **2.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten** **(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die maximale Zahl der Wohneinheiten ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **2.8 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## **2.9 Herstellen der Verkehrsflächen** **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## **2.10 Kabelkästen** **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

## **2.11 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **2.11.1 Beleuchtung**

Die öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlagen sind mit insektenverträglichen Beleuchtungsmitteln (z.B. LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) auszustatten.

### **2.11.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

## **2.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen** **(§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB)**

### **2.12.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<< Baumpflanzungen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 dargestellten Bäume dienen der Begrünung des Straßenraums. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

### **2.12.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>privat<< Siedlungseingrünung**

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen sind als Offenlandflächen herzustellen und mit einer losen Baum-Busch-Bepflanzung zu bepflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu wählen.

### **2.12.3 Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>privat<< Vorgartenflächen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 4 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu pflegen.

Stellplätze, Garagen und Carports sowie Zufahrten sind in den Vorgartenflächen zulässig, haben sich aber in ihrer Größe unterzuordnen (max.

50 % der Vorgartenfläche sind zulässig). Die maximale Breite von Zufahrten liegt bei 6.0 m.

### **2.12.4 Pflanzfestsetzung PFF 4 - >>öffentlich<< Öffentliche Grünfläche mit Retention**

Die mit PFF 4 bezeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Innerhalb der Flächen sind Retentions- und Versickerungsanlagen für das Regenwasser aus dem Gebiet zulässig. Die übrigen Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

### **2.12.5 Pflanzfestsetzung PFF 5 - >>öffentlich<< Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die mit PFF 5 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang des Straßenraums zu den privaten Grundstücken. Die Flächen sind als Offenlandflächen herzustellen und zu unterhalten. Stellplätze in wasserdurchlässiger Form sind zulässig.

### **2.12.6 Pflanzbindung PFB 1 - >>privat<< Baumpflanzungen**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die unter PFF 1 festgesetzten Bäume können auf das PFB angerechnet werden.



### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,** **DENKMALSCHUTZ**

**(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

#### **3.1 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG 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 sie nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird vom Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege - hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **Aufgestellt:**

Oberndorf, den 29.11.2022 / 13.06.2024

.....  
**Matthias Winter**

Bürgermeister

#### **Ausgefertigt:**

Oberndorf, den

.....  
**Matthias Winter**

Bürgermeister