



STADT RUTESHEIM

BEBAUUNGSPLAN „Spitzwiesen, 1. Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORENTWURF v. 03.06.2024

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 06.11.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis

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.

Stadt Rutesheim, den

.....
Susanne Widmaier (Bürgermeisterin)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 25.04.2024



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 „Spitzwiesen, 1. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 221).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. April 2023 (GBl. S. 137).

1. Art der baulichen Nutzung

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

| | |
|-----------|---|
| SO | <p>Sonstiges Sondergebiet (SO) Siehe Planeinschrieb</p> <p>SO 1 - Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“</p> <p>In den hierfür festgesetzten Flächen sind insbesondere die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sport- und Spielfelder für alle Sportarten, einschließlich aller erforderlichen Erschließungswege <p>SO 3 - Zweckbestimmung „Energieversorgung“</p> <p>In den hierfür festgesetzten Flächen sind insbesondere die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen zur Erzeugung von Energie mit den erforderlichen Nebenanlagen, wie z.B. Lagergebäude, Technikgebäude, Schornsteine, etc. <p>Nicht zulässig in allen Teilen des Sondergebiets sind eigenständige Werbeanlagen, die der gewerblichen Hauptnutzung (Fremdwerbung) dienen.</p> |
|-----------|---|

2. Maß der baulichen Nutzung


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

| | |
|----------|---|
| z.B. 0,4 | <p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> |
|----------|---|

| | |
|--|--|
| | <p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p><u>Gebäudehöhen</u> Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) festgesetzt (s. Planeinschrieb). Die Gebäudehöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen, wie Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Solar- oder Photovoltaikanlagen um max. 1,5 m sind zulässig.</p> <p><u>Schornsteine / Wärmespeicher</u> Die maximal zulässige Höhe von Schornsteinen und Wärmespeichern beträgt 20,00 m über BH. Die Höhen beziehen sich auf den obersten Abschluss des Bauwerks.</p> |
|--|--|


3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

| | |
|---|--|
|  | <p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> |
|---|--|


4. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

| | |
|---|--|
|  | <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen werden als gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Anliefer- und Betriebsfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.</p> |
|---|--|


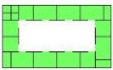
5. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

| | |
|---|---|
|  | <p>Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswassers.</p> |
|---|---|

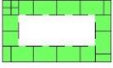
6. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

| | |
|--|--|
|   | <p>Öffentliche Grünflächen Siehe Plandarstellung</p> <p><u>Zweckbestimmung Abstandsrün</u> Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Gehölzpflanzungen zur Eingrünung sowie Flächen zur Behandlung von Niederschlagswasser zulässig.</p> <p><u>Zweckbestimmung Maßnahmenfläche</u> Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig.</p> |
|--|--|


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

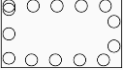
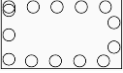
(§ 9 (1) 20 BauGB)

| | |
|---|--|
|  | <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Auf der Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten sowie zwei weitere hochstämmige heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb der Fläche zu ersetzen.</p> |
| | <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer (Pulldächer) mit DN 0-10° sind mit einer Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Technische Gebäude und Gebäudeteile, wie Wasserspeicher, Schornsteine, etc. sind von dieser Festsetzung ausgenommen.</p> <p>Anlagen zur Solarenergienutzung sind über der Dachbegrünung aufzuständern.</p> |

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

| | |
|---|--|
|  | <p>Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Einzelbäume Siehe Plandarstellung / Ohne Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> |
|---|--|

| | |
|---|---|
|  | <p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu mind. 70%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen und/oder Zu- und Abfahrten zulässig.</p> |
|  | <p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 2), Versickerungsfläche Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzte Fläche ist mit einer standortgerechten kräuterreichen Wiesen-Saatgutmischung (Verhältnis Gräser/Kräuter 50/50) einzusäen, extensiv zu pflegen und dauerhaft als artenreiches Grünland zu erhalten. Mit Ausnahme von Erdmodellierung sind innerhalb der festgesetzten Flächen keine baulichen Anlagen zulässig.</p> |

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Spitzwiesen, 1. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. November 2023 (GBl. S. 422).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. April 2023 (GBl. S. 137).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

| | |
|--|---|
| | <p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Bei Flach- und flachgeneigten Dächern sowie Pultdächern (Dachneigung 0° - 10°) sind Aufständereien für Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.</p> |
|--|---|

2. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 (1) 3 LBO)

| | |
|--|--|
| | <p>Stützmauern</p> <p>Stützmauern sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer maximalen Höhe von 4,5 m über BH zulässig.</p> |
|--|--|

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Spitzwiesen, 1. Änderung“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Spitzwiesen, 1. Änderung“

1. Denkmalschutz

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 das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 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. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

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 abzuschieben. 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.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind neben § 12 BBodSchV die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten

3. Geotechnik

Es wird auf die Baugrunderkundung vom 13.02.2024, GBI, Weissach verwiesen. Demnach sind *„im Bereich des Baufeldes als natürlicher Untergrund die Schichten des Oberen Muschelkalks (Trigonodusdolomit, Meißner-Formation) zu erwarten, die im oberen Bereich eine Verwitterungszone aufweisen können. Großräumig sind als mögliche überlagernde Schichten und in westlicher Richtung in der Tallage holozäne Abschwemmmassen zu nennen. In der Geologischen Karte /U11/ (ältere Fassung) sind im näheren Umfeld ergänzend „dünne, im allgemeinen weniger als 1 m mächtige Decken von steinfreiem Lehm“ verzeichnet. Dabei lassen sich aus den Geologischen Karten die kleinräumig auf dem Baufeld vorhandenen Bodenverhältnisse nicht im Detail ableiten.*

Im Bereich des Oberen Muschelkalks können örtlich Verkarstungserscheinungen in unterschiedlichem Umfang nicht ausgeschlossen werden. Hierzu zählen korrosiv erweiterte Klüfte, Spalten oder Hohlräume, die meist mit eingeschwemmtem bindigem Bodenmaterial verfüllt sind.“

Ergänzend ist auf die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit vom 26.03.2024, GBI, Weissach hinzuweisen, welches den Böden im südwestlichen Planbereich eine Versickerungsfähigkeit im geeigneten entwässerungstechnisch relevanten Bereich bescheinigt.

4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart. Die geltende Rechtsverordnung vom 11.06.2002 ist einzuhalten. Etwaige Verunreinigungen des Schutzgutes Grundwasser müssen vermieden werden.

Da im Zuge der Baumaßnahme (Erschließung, Aushub, Gründungen, Tiefgaragen) eine Reduzierung der Deckschichten nicht ausgeschlossen werden kann, werden vorhabenbezogene hydrogeologische Erkundungen erforderlich. Dabei ist zu klären, wie unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten bei der weiteren Planung und der späteren Bebauung hinsichtlich der einzuhaltenden Deckschichtenmächtigkeit zu verfahren ist bzw. welche speziellen bautechnischen Maßnahmen bei Aushub und Gründungen umzusetzen sind.

Dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserableitungen sind nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile sind unter einem - im Einzelfall festzulegenden - Bemessungswasserspiegel wasserdicht zu erstellen.

Alle Maßnahmen, die das Grundwasser tangieren, sind beim Landratsamt Böblingen anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.