



# GEMEINDE ALTDORF

## BEBAUUNGSPLAN SONNENGARTEN

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## SATZUNG

---

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	18.07.2017
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	26.09.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	25.10.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	02.11.2017 bis 04.12.2017
<u>Erneute</u> Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss:	24.04.2018
<u>Erneute</u> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	14.05.2018
<u>Erneute</u> Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	14.05.2018 bis 15.06.2018
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.

Altdorf, den .....

.....  
Erwin Heller (Bürgermeister)

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

---

**Plandatum: 17.07.2018**



**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

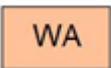
Bebauungsplan „Sonnengarten“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **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)

	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>Zulässig sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen: <u>Wohngebäude</u>.</p>
	<p><b>Mischgebiet (MI)</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>Zulässig sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen: <u>Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften</u>.</p>

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Die Firsthöhe (Fh max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten).</p>

### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>o</b>	o = offene Bauweise.
----------	----------------------

### 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.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen, Kellergeschosse usw.) ist zulässig.</p>
---	--

### 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p><b>Oberirdische Stellplätze und Garagen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Offene und überdachte Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (siehe Plandarstellung) zulässig.</p> <p>Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.</p>
	<p><b>Tiefgaragen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen (s. Plandarstellung) zulässig. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Flächen mit untergeordneten Anlagenteilen (z.B. Licht- oder Lüftungsschächte) sind zulässig.</p>

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

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nebenanlagen (Kinderspielplatz, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter mit Einhausung,...) zulässig.</p> <p>Sonstige Nebenanlagen können bis zu einer Kubatur von 20 m<sup>3</sup> pro Gebäude zugelassen werden.</p>
---	--

**7. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen werden als gemischt genutzte Flächen mit Gehweg, öffentlichen Stellplätzen und zugehöriger Bepflanzung hergestellt.</p>
---	---

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
--	--

**9. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Passive Lärmschutzmaßnahmen:</b></p> <p>In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind bei der Errichtung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Lärmpegelbereichen der DIN 4109 - 1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 auszubilden (siehe folgende Tabelle).</p>
--	---

Tabelle 4: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (Tabelle 7 der DIN 4109 - 1)

	Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärm- pegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach- tungsräume in Beher- bergungsstätten, Unter- richtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und Ähnliches
		dB (A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

- 1.) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2.) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

	<p>Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren nach dem in der DIN 4109 - 1 i.V.m. DIN 4109 - 2, jeweils Ausgabe Juli 2016, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.</p> <p>Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Verkehrslärmuntersuchung des Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH vom 09.04.2018, die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt.</p>
	<p><b>Belüftung von Schlafräumen:</b></p> <p>Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV und V ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.</p>

## 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Von den dargestellten Standorten kann aus technischen Erfordernissen oder gestalterischen Gründen abgewichen werden.</p>
---	---

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Sonnengarten“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- **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 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b> Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern, die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,5 m über dieses hinausragen.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>

### 2. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<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>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p>
--	---

### 3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z. B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.</p>
--	--

**4. Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter** (§ 74 (1) 3 LBO)

	Einhausungen für bewegliche Abfallbehälter sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.
--	--

**5. Abstandsflächen** (§ 74 (1) 7 LBO)

	Abweichend von § 5 (7) LBO wird die Tiefe der Abstandsflächen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auf 0,2 der Wandhöhe festgelegt.
--	---

**6. Stellplätze** (§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.
--	---

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Sonnengarten“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sonnengarten“

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile bzw. grenzt an den als archäologischer Prüffall ausgewiesenen „Mittelalterlichen und (früh)neuzeitlichen Ortsbereiches Altdorf“ (1M).

Es wird ausdrücklich auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen: Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten 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 nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

2. Durch planerische und gestalterische Maßnahmen ist Bodenaushub zu minimieren. Unvermeidbarer, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung getrennt zu gewinnen und einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen, in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) verdichtungsfrei zu lagern und z. B. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung oder als Tiefgaragenüberdeckung wieder aufzutragen. Für Grünflächen auf Tiefgaragen sollte mindestens 0,5 kulturfähiges Bodenmaterial verdichtungsfrei aufgebracht werden.

Böden in künftigen Grünflächen sind während des Baubetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingetretene Verdichtungen im Bereich von Vegetationsflächen sind nach Bauende durch Lockerung und umgehende Begrünung mit tief- und intensivwurzelnden Gründüngungspflanzenarten oder Gräsermischungen mit mindestens 30 % Bodenlockerungskräutern beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

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.
5. Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Falls Grundwasser bzw. Schichtwasser in einer Baugrube anfällt, ist sofort das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - zu informieren.