



GEMEINDE ALTDORF

BEBAUUNGSPLAN „Rappenäcker Ost, 1. Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

~~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:

Veröffentlichung 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.

Altdorf, den
Heller (Bürgermeister)

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

Plandatum: 09.12.2025



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

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71).

1. Art der baulichen Nutzung

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

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig sind:</u></p> <p class="list-item-l1">(1) Wohngebäude,</p> <p class="list-item-l1">(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</p> <p class="list-item-l1">(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen 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>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in der Nutzungsschablone 2 mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage 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 die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).</p>

	<p><u>Nutzungsschablone 1:</u> Die Traufhöhe ($TH_{max.}$) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei Satteldächern.</p> <p>Die Firsthöhe ($FH_{max.}$) ist der höchste Punkt des Gebäudes (Schnittpunkt der Oberkante Dachflächen = obere Dachbegrenzungskante). Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p><u>Nutzungsschablone 2:</u> Die Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>
II	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>

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

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

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

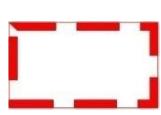
	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
--	---

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

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Gebäude als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer maximalen Kubatur von 20 m³ zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten.</p>
--	---

6. Stellplätze und Garagen

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



Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen (s. Zweckbestimmung Planeintrag) zulässig.

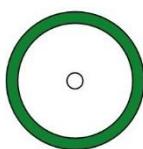
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

**Pflanzgebot Einzelbäume**

Siehe Plandarstellung

Öffentlich

An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Privat

Je Grundstück ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein standortgerechter heimischer Baum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ist im zeichnerischen Teil kein Standort dargestellt kann dieser frei gewählt werden. Von den dargestellten Standorten kann aus Gründen der Erschließung parallel zu den Verkehrsflächen abgewichen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Rappenäcker Ost, 1. Änderung“ (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 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 15° 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>Bei Dächern mit einer Dachneigung von über 15° 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. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Schotter- oder Kieschüttungen 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>Einfriedungen und Stützmauern</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>Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>

3. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.
--	---

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist ein Regenwasserspeicher zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.</p> <p>Der Drosselabfluss an das Kanalnetz ist dabei mit 2,0 l/s einzustellen. Ausgenommen hiervon ist das Flst. Nr. 4971, für dieses Grundstück ist der Drosselabfluss auf 1,0 l/s zu begrenzen.</p> <p>Bei Gebäuden mit einem begrünten Flachdach kann auf den Regenwasserspeicher verzichtet werden.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Rappenäcker Ost, 1. Änderung“
zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rappenäcker Ost, 1. Änderung“

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 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 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.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. Grundwasserschutz
Maßnahmen, die ins Grundwasser eingreifen (bspw. Bohrungen, Tiefgründungen) benötigen eine separate wasserrechtliche Erlaubnis. Sollte bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Böblingen umgehend zu informieren.