



# GEMEINDE BAD BOLL

## BEBAUUNGSPLAN „Hohacker / Holzwasen, 4. Änderung“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Entwurf vom 30.06.2022**

---

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 30.06.2022

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 30.06.2022

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: .....

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.

Bad Boll, den .....

.....  
Hans-Rudi Bührle  
(Bürgermeister)

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

---

**Plandatum: 30.06.2022**



**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 „Hohacker / Holzwasen, 4. 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hohacker / Holzwasen“, rechtskräftig seit 30.08.1978, und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hohacker / Holzwasen“, rechtskräftig seit 02.10.1996 (siehe Anlage), sind **mit folgenden Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil des Bebauungsplans „Hohacker / Holzwasen, 4. Änderung“:


### 1. Maß der baulichen Nutzung

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

<b>0,3</b>	<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Nutzungsschablone
<b>0,45</b>	<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b> Siehe Nutzungsschablone
<b>I + IU</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Nutzungsschablone  Zulässige Zahl der Vollgeschosse siehe Eintragungen im Bebauungsplan.  Bei Zahl der Vollgeschosse I + I U <del>bzw. II + IU</del> gilt: Die Gebäude können mit einem <del>bzw. zwei</del> Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Untergeschoss errichtet werden.
	<b>Höhe der baulichen Anlage</b>  <i>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH max.) für Flachdachgebäude und maximale Traufhöhen (TH max.) für Satteldachgebäude festgesetzt.</i>  <i>Die Gebäudehöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die Traufhöhe ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</i>  <i>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf das gewachsene natürliche Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der Gebäudelängsseiten.</i>

	<p><i>Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt:</i></p> <p><i>Für Satteldachgebäude:</i></p> <p><i>TH max. = 3,2 m</i></p> <p><i>Für Flachdachgebäude:</i></p> <p><i>GH max. = 4,0 m</i></p>
--	--

**10. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Passive Schallschutzmaßnahmen</b> siehe Plandarstellung</p> <p>Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ sind zum Schutz vor schädlichen Verkehrsräuschen innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich:</p> <p>1) Den überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan „Maßgebliche Außenlärmpegel“ (siehe Zeichnerischer Teil -Teil A) Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ zugeordnet. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der dargestellten Außenlärmpegel dimensioniert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.</p> <p>2) Die Gebäudegrundrisse im Bereich jener Flächen, auf denen Beurteilungspegel von über 60 dB(A) tags und von über 55 dB(A) nachts vorliegen (siehe „Rasterlärmkarte Tageszeitraum“ und „Rasterlärmkarte Nachtzeitraum“, Zeichnerischer Teil – Teil A), sind so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (Wohn- und Schlafräume) möglichst an den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Osten angeordnet werden. Schutzwürdige Räume sind an den straßenzugewandten Westfassaden einer Bebauung nicht zulässig. Sofern dies nicht möglich ist, ist durch eine geeignete Grundrissanordnung sicherzustellen, dass eine natürliche Belüftung der schutzwürdigen Räume von der lärmabgewandten Ostseite erfolgen kann.</p> <p>Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109 ist eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen, wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmflüster, die entweder in den Rahmen eines Fensters oder in die Außenwand integriert werden.</p>
---	--

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Hohacker / Holzwasen, 4. 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 Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022, S. 1,4).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Hohacker / Holzwasen“, rechtskräftig seit 30.08.1978, und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Hohacker / Holzwasen“, rechtskräftig seit 02.10.1996 (siehe Anlage), sind **mit folgenden Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hohacker / Holzwasen, 4. Änderung“:

### 1. Dachform und Dachneigung

	<p>siehe Eintragung im Bebauungsplan / Nutzungsschablone</p> <p>Die Dächer sind als Satteldächer <i>oder Flachdächer</i> auszuführen. Dachneigung <i>bei Satteldächern</i> entsprechend Planeintrag. Dachvorsprünge sind bis max. 60 cm zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bei Dächern mit mindestens 30 Grad Neigung zulässig. Dachgauben sind als Schlepp-, Giebel- oder Walmdachgauben mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig.</p> <p>Die Einzellänge der Schleppgauben darf 5 m nicht überschreiten. Die Summe der Gauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von der Giebelseite muss mindestens 1,00 m, bzw. vom Dachrand 1,50 m betragen. Die Höhe der Gauben vom Anschluss an der Dachfläche bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,25 m nicht überschreiten.</p>
--	--

### 2. Dachdeckung

	<p>Die Dachdeckung hat mit Material in den Farben rotbraun bis dunkelrot zu erfolgen, <i>ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</i></p>
--	---

### 6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen

	<p>Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind als Landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen und zu pflegen. Beschränkungen bei Sichtfeldern siehe I, 5.</p> <p>Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind keine festen und geschlossenen Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Formhecken zulässig. Ausgenommen sind hiervon durch Verkehrsflächen erforderlich werdende Stützmauern</p>
--	---

	<p><del>sowie bauliche Anlagen für den Sicht- und Lärmschutz bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m. Es sind dabei nur Zulässig sind freiwachsende Hecken aus standortgemäßen Gehölzarten mit oder ohne innenliegenden Knotengitterzaun mit einer Höhe von max. 1,00 m zugelassen.</del></p> <p>Gegenüber Nachbargrundstücken sind lebende und tote Einfriedungen bis max. 1,00m zulässig. <del>Zur Abschirmung von Wohnhöfen sind außerdem Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe von max. 1,80 – 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtblenden aus dunkel imprägniertem Holz zulässig.</del></p> <p><del>Bauliche Anlagen für den Sicht- und Lärmschutz sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.</del></p> <p>Besonders der Übergang zur freien Landschaft im Süden des Planungsgebietes soll durch zusammenhängende Landschaftsgärtnerisch gestaltete Rasenflächen mit einzelnen Gruppen von Ziersträuchern gewährleistet sein.</p> <p><del>Im Bereich der Wohnstraße „A“ und „B“ sind nur Hecken aus standortgemäßen Gehölzarten mit oder ohne innenliegenden Knotengitterzaun mit einer Höhe von max. 1,00 m zugelassen, der Abstand zur Wohnstraße muss 0,6 m betragen.</del></p>
--	---

### ~~7. Höhe der baulichen Anlagen~~

	<p><del>Die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe = Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) darf bei 1-gesch. Bauweise (I + IU) 3,20 m und bei 2-gesch. Bauweise (II + IU) 6,00 m über dem gewachsenen natürlichen Gelände – gemessen in der Gebäudemitte der Gebäudelängsseiten – nicht überschreiten. Hiervon abweichende Traufhöhen s. Planeintrag.</del></p>
--	---

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Hohacker / Holzwasen, 4. Änderung“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hohacker / Holzwasen,  
4. Änderung“

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Hohacker / Holzwasen“, rechtskräftig seit 30.08.1978, (siehe Anlage), sind **mit folgenden Ergänzungen** Bestandteil der Hinweise zum Bebauungsplan „Hohacker / Holzwasen, 4. Änderung“:

#### 1. Denkmalschutz/ Archäologie

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-goeppingen.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 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. Entwässerung:

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. Rodungszeitraum:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Abschneiden, auf den Stock setzen oder Beseitigen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Eingriffsbereich nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### 5. Gestaltung der Außenanlagen:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargelegt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

#### 6. Artenschutz:

Im Falle eines Gebäudeabbruchs sollte bei Vorhandensein von Fledermäusen und/oder Vögeln (z.B. Schwalbennester) mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Göppingen Kontakt aufgenommen werden. Generell gilt: Nistmöglichkeiten sollten nach Möglichkeit bei Wegfall durch Bebauung zeitnah ersetzt oder im Falle von Nistkästen diese umgehängt werden.

Es wird angeregt, dass auf eine naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert gelegt wird. Dies kann Störungen von Brutvögeln und Fledermausarten während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen. Es sollten ausschließlich warmweiße Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender und geschlossener Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden.

Um das Tötungsrisiko europäischer Vogelarten nicht signifikant zu erhöhen sollte darauf geachtet werden, dass großflächige Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen und ohne Außenreflexion (sog. Vogelschutzglas) versehen werden. Alternativ sind Glaselemente herzustellen, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Hinweise können der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (im Internet verfügbar) entnommen werden.