Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenzen

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsstellen)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Private Grünfläche

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale)
die dem Denkmalschutz unterliegen

Flächen in denen der Rückbau, die Änderung
oder Nutzungsänderung der baulichen Anlagen
der Genehmigung bedürfen (siehe Textfestsetzung 1.6)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 2. Änderung

Sichtwinkel

Hinweise

Bestehendes Wohn-/Nebengebäude

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Dorfgebiet (MD)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)
Das Plangebiet wird als Dorfgebiet nach § 5 BauGB festgesetzt.
Zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Sonstige Wohngebäude.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:
- Kleinsiedlungen.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

1.2 Garagen, Stellplätze und landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)
Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen oder den Umgrenzungen von Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze können auf den Baugrundstücken errichtet werden. Private Hofflächen (siehe Planeintrag) dürfen nur zu max. 30% als Stellplatzfläche genutzt werden. Stellflächen sind jedoch nicht auf den privaten Grünflächen zulässig. Landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen dürfen auch auf Flächen errichtet werden, die als private Grünflächen ausgewiesen wurden.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der Gebäude folgt der historischen Haus-Hof-Bauform: Vorder- und Zwischengebäude werden giebelständig und das Quergebäude traufständig errichtet. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die Haus-Hof-Bauweise durch die überbaubaren Flächen nicht vorgegeben worden ist oder historische Abweichungen von dieser Feststetzung bereits bestehen.

1.4 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 1 WE festgelegt. Ausnahmsweise können 2 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, wenn die ausreichende Anzahl der Stellplätze nachgewiesen wird.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Private Grünflächen
Die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch oder landwirtschaftlich anzulegen und zu unterhalten.

1.5.2 Flächenversiegelung
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (Ausnahme: landwirtschaftliche Betriebe).

1.6 Erhaltung baulicher Anlagen
(§ 172 Abs. 1 BauGB)
In der Planzeichnung werden beiderseits der Erschließungsstraßen Gebiete bezeichnet, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Örtliche Bauvorschriften

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung
Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen. Für die Außenwände sind helle Farben (im Spektrum der Erdtöne) mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Zulässig sind neben Putz und Mauerwerkstein auch Fachwerk und Natursteine für die Fassadengestaltung.

Örtliche Bauvorschriften

2.1.2 Dachformen
Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer.
Ausnahmsweise können für Haupt- und Nebengebäude, die von der Straßenbegrenzungslinie mind. 40 m entfernt sind, auch Pultdächer errichtet werden.
Für untergeordnete Gebäude (Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätte wie Lauben, Lager- und Abstellgebäude) und Gebäudeteile wie (Erker, Balkone, Wintergärten, Windfänge, Vordächer, Sonnenschutzeinrichtungen u. ä.) kann außerdem das Pultdach errichtet werden.

2.1.3 Dachneigung
Gebäude an der Hauptstraße, der Gommersheimer Straße, der Freimersheimer Straße, der Raiffeisenstraße und der Brühlstraße sind mit Dachneigungen von mind. 40° zu errichten. Rückwärtige Gebäude (Abstand von den o.a. Erschließungsstraßen > 15m) sind mit einer Mindestdachneigung von 35° zu bauen. Ausnahme: Für Pultdächer sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
Für untergeordnete Gebäude (Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätte wie Lauben, Lager- und Abstellgebäude) und Gebäudeteile wie (Erker, Balkone, Wintergärten, Windfänge, Vordächer, Sonnenschutzeinrichtungen u. ä.) werden auch geringere Dachneigungen zugelassen.

2.1.4 Dachfarbe, Dachdeckung
Zulässig sind nur Dacheindeckungen für Wohnhäuser in den Farben Rot bis rotbraun, für untergeordnete Gebäude (Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätte wie Lauben, Lager- und Abstellgebäude) und Gebäudeteile wie (Erker, Balkone, Wintergärten, Windfänge, Vordächer, Sonnenschutzeinrichtungen u. ä.) ist zusätzlich grau bis anthrazit möglich.

2.1.5 Dachaufbauten
Dachgauben sind als Giebel- oder Schleppdachgauben zulässig. Dachliegefenster sind zulässig, wenn städtebauliche Belange – insbesondere des Ortsbildes – nicht entgegenstehen. Dachgauben müssen von den Giebelfronten mind. 1,0 m Abstand halten.
Die Errichtung von Zwerchhäusern (Nebengiebeln) ist zulässig.
Solaranlagen können auf den Dächern errichtet werden.

2.1.6 Traufausbildung und Ortgang
Die Gebäude sind mit Dachüberständen an der Traufe bis 0,5 m und am Ortgang bis 0,3 m zu er-richten, soweit keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.

2.1.7 Sockelausbildung
Die Fassaden der Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraßen sind auf einem Sockel aufzubauen. Die Sockelhöhe muss mind. 30 cm und darf höchstens 1,0 m betragen. Bezugspunkt ist die angrenzende Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte.

2.1.8 Auskragungen
Auskragungen und Kragplatten sind straßenseitig entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig.

2.1.9 Fenster, Schaufenster, Tore
Fenster und Schaufenster sind nur hochformatig zulässig (Ausnahme: untergeordnete Fenster). Eine Addition mehrerer Fenster und Schaufenster mit Zwischenpfeilern ist möglich.
Von der Straßenseite einzusehende Garagentore sind in Holz oder mit Holzverkleidungen auszuführen. An Gebäudefronten entlang der Erschließungsstraße sind Klappläden oder Schiebeläden zu verwenden; falls zusätzlich Rollläden zur Ausführung kommen, dürfen die Rollladenkästen innerhalb der Fassade bzw. innerhalb der Fensterleibung an dorfbildprägende Gebäude nicht sichtbar sein. Hoftore werden nur mit automatischer Öffnung zugelassen.

2.1.10 Wärmedämmung
Nachträgliche Wärmedämmung auf den Außenwänden an Gebäuden dürfen vorhandene Fassadengliederungen und Schmuckelemente in keiner Weise verdecken und beeinträchtigen.

2.2 Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Zulässig sind:
- auf die Fassade horizontal aufgemalte Schriften und Symbole bis zu 40 cm Höhe (unterhalb der Fensterbrüstungen des 1.OG)
- ausragende Tafeln bis zu 1,5 m, soweit keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Einhaltung des Lichtraumprofils an Straßen ist erforderlich
- hinterleuchtete Hohlschrifttafeln auf der Erdgeschossfassade (unterhalb der Fensterbrüstung des 1.OG)

Unzulässig sind insbesondere:
- Blinklichter, laufende Schriftbilder sowie in Stufen schaltbare Lichter
- reine Firmenwerbung
- straßenseitige Automaten

2.3 Grenzabstände
Bei Grenzbebauung kann zur Grundstücksgrenze ein Abstand von ca. 0,5 m gehalten werden, damit der Dachüberstand ausgebildet werden kann.

Hinweise

3 Hinweise

3.1 Geschosszahlen, Wand- und Firsthöhen
Die Geschosszahl sowie die Wand- und Firsthöhe werden nicht festgelegt. Diese Größen werden im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB festgelegt. Aufgrund des nicht qualifizierten Bebauungsplanes ergibt sich hier ein Spielraum, der es ermöglicht, eine individuelle Gestaltung unter Beachtung des Bestandes vorzunehmen.
Rahmenmäßig ergeben sich jedoch folgende Maßgaben:
- Vordergebäude beiderseits der Erschließungsstraße
  Zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhen bis zu 8,0 m, Firsthöhe bis 12,0 m.
- Bisherige Scheunenreihe, parallel zur Erschließungsstraße stehend
  Zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhen bis zu 6,5 m, Firsthöhe bis 13,0 m.

Die Wandhöhen sollen zur Erhaltung des Ortsbildes nicht überschritten werden. Die Wandhöhe wird als Schnittpunkt Außenfassade mit der Oberkante Dachhaut einerseits und dem Fußpunkt der natürlichen Geländehöhe andererseits gemessen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege
1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Klein-denkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Bodenschutz
Erdaushub:
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
Hu-mushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub ge-trennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phacelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.4 Naturnahe Regenbewirtschaftung, Kellerausbildungen
Die Anlage und der Bau von Zisternen zur Gießwasserversorgung der Gärten wird aus ökologischen Gründen sehr empfohlen.

Hinweise

3.5 Altlasten, Altablagerungen
Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S 302), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 28.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 19.12.2019
Auslegungsbeschluss	am 28.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 19.12.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 03.01.2020 bis 03.02.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 03.01.2020 bis 03.02.2020
Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein	
Satzungsbeschluss (§10 BauGB)	am 12.03.2020

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2020 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Böbingen, den .....

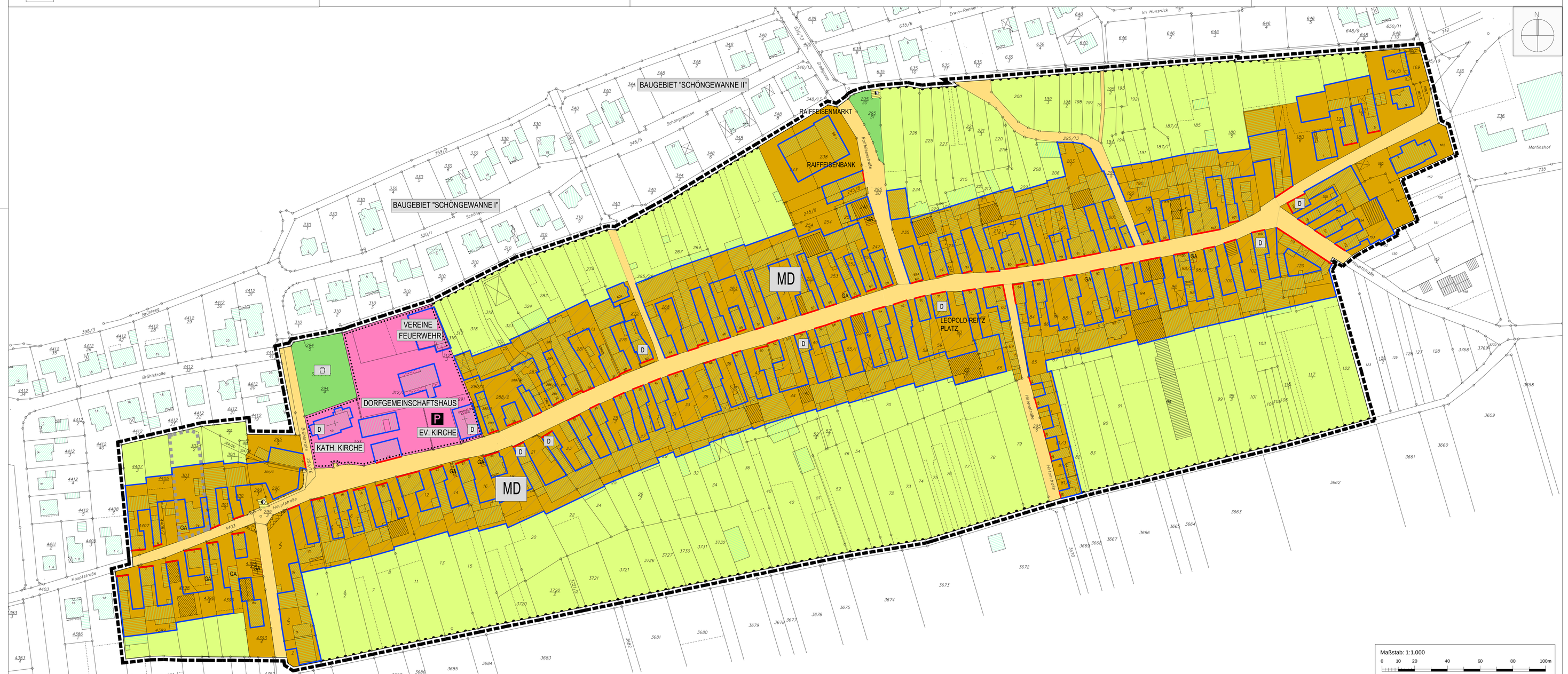
.....
Stefan Werner (Bürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.2020 in Kraft.

Böbingen, den .....

.....
Stefan Werner (Bürgermeister)



Gemeinde Böbingen

Bebauungsplan
"Hauptstrasse, 2. Änderung"
nach § 13a BauGB
Zeichnerischer Teil

Endfassung vom 12.03.2020

	Datum	Name
bearbeitet	März 2020	dme
gezeichnet	März 2020	dme

Projekt: 07EDK17035

Maßstab: 1 : 1000

Plan-Nr.: SB03BP001

EDV : ... \ Autocad \ VP \ 07EDK17035_ef_200312.dwg / BP_1000 — Plangröße : 0.90 m²

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b . 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax: 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de