

# GEMEINDE Böbingen

## BEBAUUNGSPLAN "Im oberen Hundsrück"

### 1. ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB i. V. mit § 88 (1) LBauO

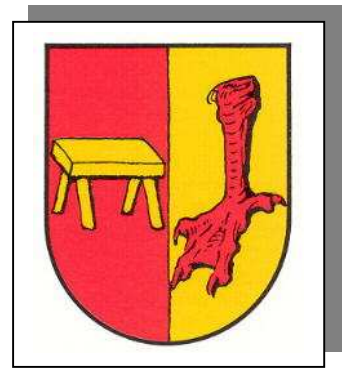
#### Bestandteile des Bebauungsplanes

- TEIL 1**      Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)  
Verfahrensübersicht  
Rechtsgrundlagen  
Planzeichnung  
Schriftliche Festsetzungen
- TEIL 2**      Örtliche Bauvorschriften (LBauO)  
Hinweise
- TEIL 3**      Beigefügter Teil zum Bebauungsplan  
Begründung zur 1. Änderung



ROMMELSTR. 1  
76227 KARLSRUHE  
TEL. 0721 / 46 47 14 - 0  
FAX 0721 / 46 47 14 - 29  
[info@proell-architekten.de](mailto:info@proell-architekten.de)

09.09. 2009 / 01



**Bebauungsplan  
„Im oberen Hundsrück“ -  
1. Änderung nach § 13 BauGB**

# **TEIL 1**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

Keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.



## Verfahrensübersicht

1	Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	am	16.07.2009
2	Bekanntmachung § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am	23.07.2009
3	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB a) öffentliche Auslegung vom ..... bis ..... b) Erörterungstermin am .....		-
4	Beschluss über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen		-
5	Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB		16.07.2009
6	Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses Öffentliche Auslegung vom 31.07.2009 bis 30.08.2009	am	23.07.2009
7	Einholung Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB unter Fristsetzung bis 26.08.2009	am	22.07.2009
8	Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB	am	-
9	Abwägungsentscheidung über die eingegangenen Anregungen	am	09.09.2009
10	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB		09.09.2009
11	Unterrichtung der Bürger, Öffentlichkeit und Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben haben	am	
12	Bekanntmachung des Bebauungsplanes § 10 Abs. 3 BauGB	am	17.09.2009
13	Vorlage des Bekanntmachungstextes an KV Mitteilung an Finanzamt Mitteilung an Katasteramt-Gutachterausschuss	am am am	



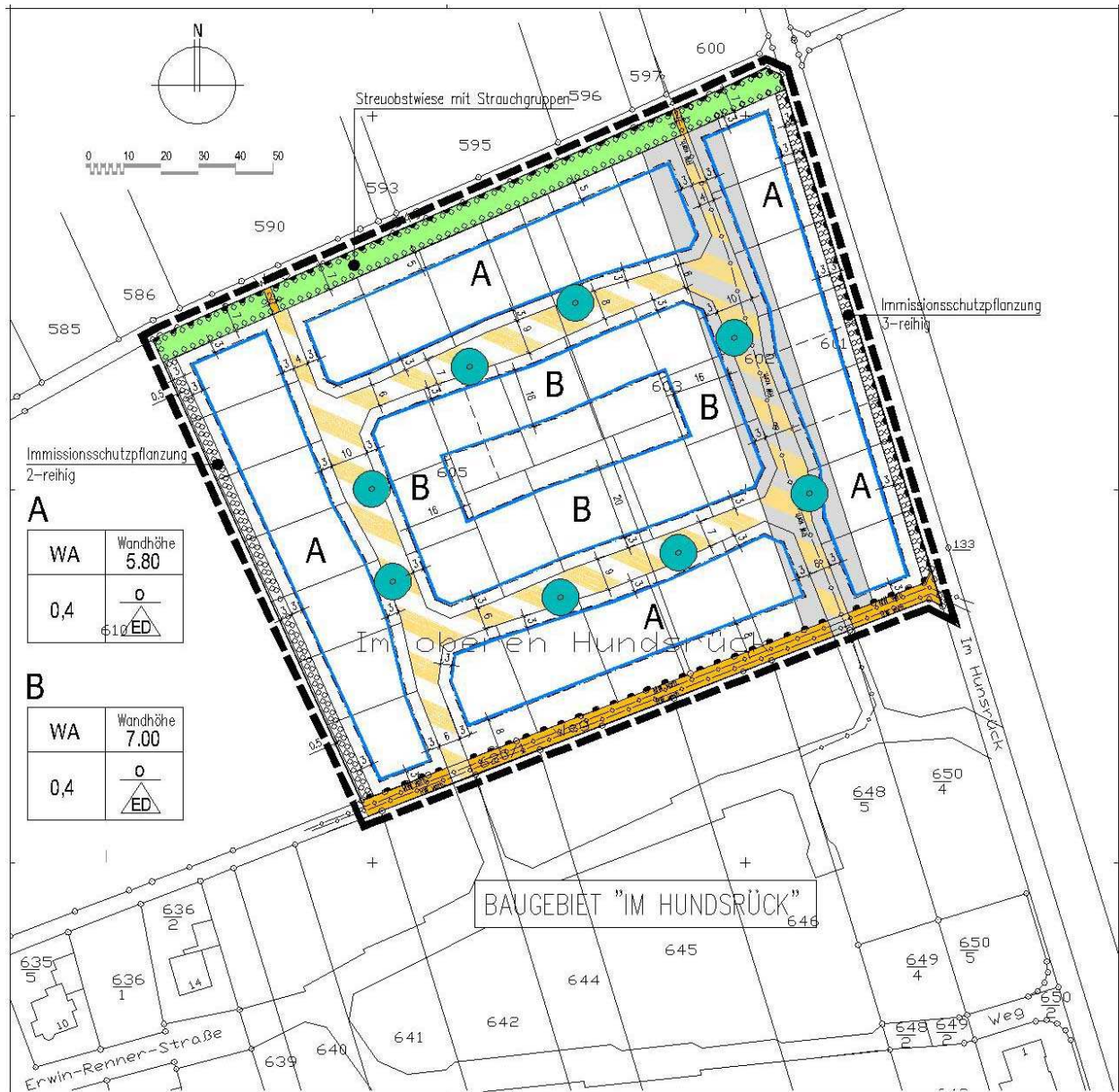
## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Gesetz zum Schutz des Bodens – BBodSchG
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
5. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
6. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
11. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz  
(Landeswassergesetz – LWG)
12. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der am ..... rechtskräftigen Fassung



## Verkleinerung Bebauungsplan



Die Planzeichnung bleibt unverändert gegenüber der Ursprungsplanung.



## TEIL 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB / BauNVO)

Ohne Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind nach § 4 (2) Nr.

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 4 (3) Nr.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr.

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

#### 1.2 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen. Vor den Garagen ist zur Erschließungsstraße ein Stauraum von mind. 5.0 m einzuhalten.



### 1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

### 1.4 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

( § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die angegebenen Pflanzarten bzw. eine Auswahl dieser Arten (siehe nachfolgende Artenliste, Anlage 1) sind verbindlich.

#### 1.4.1 Öffentliche Grünflächen

##### 1.4.1.1 Festsetzungen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräutern zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften (2 -malige Mahd). An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der nachfolgenden Artenliste und Qualität zu pflanzen.

##### 1.4.1.2 Festsetzungen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen

Die Straßen sind mit Straßenbäumen gemäß dem Planeintrag und der nachfolgenden Artenliste und Qualität zu begrünen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Einzeichnung der Baumstandorte ist unverbindlich, sie können geringfügig verschoben werden, falls die örtlichen Gegebenheiten dies erfordern.

##### 1.4.1.3 Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung erfolgen. Während der Entwicklungspflege sollte auf die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden soweit als möglich verzichtet werden.



#### 1.4.2 Private Grünflächen

##### 1.4.2.1 Festsetzungen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in einer Tiefe von 3 m zur Ein- und Durchgrünung herzustellen. Zum Schutz vor Immissionen (Verkehr, Landwirtschaft) des Baugebietes ist entlang der östlichen Gebietsgrenze eine mind. 3-reihige dichte Bepflanzung und entlang der westlichen Gebietsgrenze eine mind. 2-reihige dichte Bepflanzung herzustellen.

Ab einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> ist pro Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste und Qualität (siehe Planzeichnung) zu pflanzen.

##### 1.4.2.2 Festsetzungen für Maßnahmen im Vorgartenbereich

Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind zusätzlich nur begrünte Stellplätze zulässig.

##### 1.4.2.3 Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen müssen spätestens eine Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung erfolgen. Generell sollte auf die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden verzichtet werden.

#### 1.5 Zahl der Wohneinheiten

(§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Bei Doppelhaushälften ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

#### 1.6 Wandhöhen/ Firsthöhen

(§ 9 (3) BauGB)

Die maximale Wandhöhe ist in der Planzeichnung festgelegt worden. Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.
- Der Fußpunkt wird durch die Höhe der Hinterkante Strasse bestimmt, von der aus die Erschließung erfolgt (Maß in Gebäudemitte).
- Die max. Firsthöhe darf höchstens 5.0 m über der maximal zulässigen Wandhöhe liegen (siehe Eintrag in der Planzeichnung).





1.7 Wandhöhe bei Doppelhäusern

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 und (4) BauNVO)

Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser darf maximal 1,0 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten max. Wandhöhe liegen (siehe Eintrag in der Planzeichnung).

1.8 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m<sup>2</sup>.

1.9 Befestigte Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

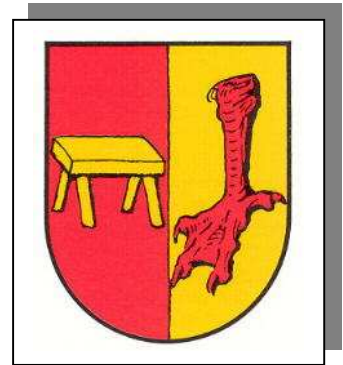
Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

Private Stellplätze sind mit Rasenpflaster auszuführen.

Hiermit werden die planungsrechtlichen Festsetzungen ausgefertigt.

Böbingen, den \_\_\_\_\_

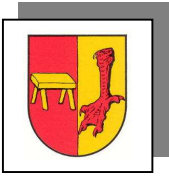
\_\_\_\_\_  
G. Pulg, Ortsbürgermeister



**Bebauungsplan  
„Im oberen Hundsrück“ -  
1. Änderung nach § 13 BauGB**

# **TEIL 2**

**Örtliche Bauvorschriften – Änderungen kursiv  
Hinweise – ohne Änderungen**



## 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO) – Änderungen kursiv (§ 88 LBauO)

### 2.1 Dächer

*Als Dachform sind für alle baulichen Anlagen geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig.*

*Für Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile wird die Dachneigung auf mindestens 25° festgesetzt.*

*Bei Doppelhäusern hat die Dachneigung der beiden Doppelhaushälften identisch zu sein.*

*Dachfarbe: rot bis rotbraun (RAL – K1 Nr. 2001 – 2004, 3000 – 3013).*

### 2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel

Dachaufbauten und -einschnitte sowie Nebengiebel sind bis zu 40% der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Es ist nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig.

*Die Dachneigung für Dachaufbauten und Nebengiebel muss mindestens 20° betragen.*

### 2.3 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 22° zu errichten und in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.

Garagen können alternativ auch mit Flachdach errichtet werden, wenn das Flachdach begrünt wird.

### 2.4 Außenanlagen/Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (von der aus die Erschließung erfolgt) und Baugrenze, sind Einfriedigungen bis max. 0.80 m Höhe zulässig.



2.5 Anzahl der Stellplätze

---

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze/Garagen erforderlich.

Hiermit werden die Örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Böbingen, den \_\_\_\_\_

---

G. Pulg, Ortsbürgermeister



### 3.0 Hinweise: (Ohne Veränderung gegenüber dem Ursprungsplan)

#### 3.1 Grundwasser / Kellerausbildung / Überschwemmungsgebiet Triefenbach

Auf die potentiell hohen Grundwasserstände wird hingewiesen. Die zuständige Fachbehörde (SGD – Wasserwirtschaft) empfiehlt in allen Fällen dringend die Ausbildung von wasserundurchlässigen Kellern (z. B. weiße Wanne).

##### Überschwemmungsgebiet Triefenbach

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bis unmittelbar an die Grenze des im Norden kartierten und festgestellten Überschwemmungsgebietes des Triefenbaches heranreicht. Die Gefahr einer Überschwemmung ist somit größer geworden. Mit der Zustimmung zur Bebauung kann kein Anspruch auf Erhöhung des Hochwasserschutzes abgeleitet werden.

#### 3.2 Zisternen

Private Zisternen für die Nutzung von Oberflächenwasser dürfen errichtet werden. Bei der Errichtung von Zisternen ist wegen der möglichen hohen Grundwasserstände auf die Erfordernis einer Auftriebssicherheit zu achten. Für die Nutzung von Regenwasser im Haushalt (Toilettenspülung u.ä.) ist bei den Verbandsgemeindenwerken eine Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang anzufordern. Anlagen zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt (nicht Garten) sind von zugelassenen Installateuren zu errichten und werden von den Verbandsgemeindewerken abgenommen – insbesondere betrifft dies die Nachspeisung von Trinkwasser in das Brauchwassersystem. Die Nutzung von Regenwasser zum Wäschewaschen ist nach der Trinkwasserverordnung (TVO) nur dann gestattet, wenn sichergestellt ist, dass die Grenzwerte der TVO eingehalten werden.

#### 3.3 Altlasten

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - in Neustadt zu informieren.



### 3.4 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzei-gen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bau-träger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung ge-genüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmal-pflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen For-schung entsprechend durchgeführt werden können.

### 3.5 Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### 3.6 Bodenschutz bei Bauvorhaben

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 (s. dazu Hinweise).

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - ei-nem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger 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 ist 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 u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

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 pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

### 3.7 Entwässerung tiefliegender Geschossflächen

Sollte im Fall tiefliegender Gebäude oder Gebäudeteile eine Entwässerung über einen Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.

### 3.8 Abstände zu Wirtschaftswegen und Landwirtschaftsflächen

Zu Wirtschaftswegen und Landwirtschaftsflächen ist mit Einzäunungen ein Abstand von 0.5 m einzuhalten (Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz).

### 3.9 Pflanzmaßnahmen in der Nähe unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.



Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

### 3.10 Straßenbeleuchtung

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

### 3.11 Umweltschutzelange

Die Möglichkeiten der Verwendung von Solarenergie der Geothermie und der Brauchwassernutzung sind zu überprüfen und möglichst zu nutzen.

### 3.12 Zufahrten über Wirtschaftswege

Eine Zufahrt über Wirtschaftswege ist nicht zulässig. Deshalb ist im Bebauungsplan entlang der nördlich, östlich und südlich verlaufenden Wirtschaftswege ein Zufahrtsverbot eingetragen. Zum nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg dürfen über die öffentliche Grünfläche keine Zuwegungen von den angrenzenden Grundstücken angelegt werden.

### 3.13 Pflanzabstände

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Abstände nach Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.

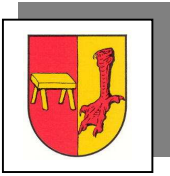
### 3.14 Metalldächer

Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sollten deshalb nicht errichtet werden.

### 3.15 Hausanschlüsse

Jedes Grundstück erhält einen Betonschacht mit einem Durchmesser von 1.00 m. In diesen Schacht wird jeweils ein geschlossenes Gerinn für den Regenwasseranschluss und ein offenes Gerinn für den Schmutzwasseranschluss vorhanden sein.





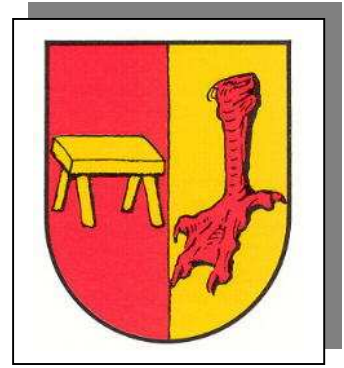
3.16 Telekommunikationsleitungen

Telekommunikationsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

3.17 Regenwasserkanal

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse, sowie dem hohen Grundwasserstand nicht vor Ort versickert werden.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über einen Kanal, welcher in der östlich verlaufenden Straße des Plangebietes liegt, zu der im Norden gelegenen Retentionsfläche (mit Überlauf in den Triefenbach). Der Ausgleich der Wasserführung für beide Baugebiete („Im Hundsrück“ und „Im oberen Hundsrück“) wurde bereits beim Baugebiet „Im Hundsrück“ realisiert.



**Bebauungsplan  
„Im oberen Hundsrück“ -  
1. Änderung nach § 13 BauGB**

# **TEIL 3**

**Begründung zur 1. Änderung**



---

## **BEGRÜNDUNG ZUR 1.ÄNDERUNG**

### **1.0 ANLASS DER 1. ÄNDERUNG**

Das Plangebiet „Im oberen Hundsrück“ ist erschlossen worden. Zur Zeit werden die ersten Gebäude errichtet.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ergaben sich von den Bauherren und Architekten Anregungen zu einer stärkeren Freigabe vom Umfang der bisherigen gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften).

Die übrigen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen) sowie die Plankarte und die Hinweise zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

### **2.0 UMFANG DER ÄNDERUNGEN**

#### **2.1 Anregungen bisheriger Bauherren zum Bebauungsplan**

Die Anregungen betrafen die Dachneigungen von Hauptgebäuden und Dachaufbauten sowie die Dachfarbe.

Neben der Reduzierung der Dachneigungen wurde auch die Berücksichtigung von Flachdächern bzw. Flachdachanteilen bei Hauptgebäuden angeregt. Ebenso sollten bei der Dachfarbe graue Dacheindeckungen zulässig sein.

Diese Anregungen sind abzuwägen mit den Anforderungen, die sich aus den tradierten örtlichen Bauweisen und der Lage in der Landschaft ergeben.

#### **2.2 Grundsätzliche Hinweise zum Umfang gestalterischer Festsetzungen im Baugebiet**

Bei der bisherigen Formulierung der örtlichen Bauvorschriften spielt die Lage des neuen Baugebietes zu dem Ortskern (Hauptstraße) eine Rolle für den Umfang der gestalterischen Festsetzungen.

Das Plangebiet „Im oberen Hundsrück“ liegt nicht mehr unmittelbar am Ortskern von Böbingen, sondern grenzt an ein Neubaugebiet, dass sich nördlich parallel zu dem Ortskern entwickelt hat (Plangebiete „Schöngewanne“ und „Hundsrück“).



Während in diesen Bereichen aufgrund des direkten Anschlusses an den Ortskern die gestalterischen Festsetzungen relativ hoch sind (z.B. nur giebelständige Bebauung zulässig), wurden beim Bebauungsplan „Im oberen Hundsrück“ die gestalterischen Vorgaben sehr viel stärker gelockert, da die Beziehung zum Ortskern nur noch eingeschränkt besteht.

So sind die Dachformen soweit freigegeben worden, dass alle geneigten Dächer zulässig sind.

In Hinblick auf die Lage des Plangebietes in der Landschaft und hier insbesondere der beabsichtigten Wirkung des Dorfes als gestalterische Einheit, die sich im Wesentlichen über die Farbe der geneigten Dächer darstellt, war auch beim Plangebiet „Hundsrück“ eine rot bis rotbraune Dachfarbe vorgegeben worden.

An dieser grundsätzlichen Einschränkung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes haben sich auch heute keine Änderungen ergeben, so dass es bei dieser gestalterischen Festsetzung kein Spielraum für die Öffnung des Farbenkatalogs oder der Erweiterung der Dachform gibt.

### **2.3 Dachneigungen**

Anders sieht es bei der Abwägung der Anregungen zu den Dachneigungen aus.

Es besteht derzeit ein deutlicher Trend zu kleineren Hausgrößen, die zudem überwiegend durch Fertighäuser realisiert werden.

Bei diesen Fertighäusern ist eine Normdachneigung von 28° häufig anzutreffen.

Die nächst steilere Dachdeckung von 38° wird in der Regel wegen des Aufwandes weniger gern verwandt.

Die ursprünglich gewählte Mindestdachneigung von 35° entspricht sicherlich eher der Bautradition in Böbingen mit Dächern von 45° und mehr Dachneigung.

In Hinblick auf die Distanz zum Ortskern dürfte es aber für das Ortsbild unproblematisch sein, die Dachneigung auf ein Mindestmaß von nur noch 28° zu reduzieren. Ausschlaggebend ist in diesem Zusammenhang, dass die Dächer geneigt angelegt werden. Diese Forderung aus den örtlichen Zusammenhängen heraus schließt allerdings die Verwendung von Flachdächern aus.

### **2.4 Dachaufbauten**

Bei Dachaufbauten spielt die Dachneigung in diesem Randgebiet keine große Rolle. Aus diesem Grund ist in Hinblick auf eine angestrebte weitere Lockerung auch die Dachneigung von Dachaufbauten gestalterisch nachrangig. Hier kann (auch aus konstruktiven Gründen der Ziegeldeckung) eine Reduzierung der Mindestdachneigung auf 20° ohne erhebliche gestalterische Einbußen vorgenommen werden.



## **2.5 Regelung bei Doppelhäusern**

Letztendlich bleibt noch die offene Regelung der bisher starren Festsetzung für Doppelhäuser. Wesentlich ist, dass die Absicht erhalten bleibt, bei Doppelhäusern eine gemeinsame Dachneigung zu erreichen. Allerdings sollte diese Regelung so erweitert werden, dass auch das Spektrum der Dachneigungen für Einzelhäuser möglich ist. Eine solche Ergänzung erfolgt in dieser Änderung.

## **3.0 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN**

Die wesentlichen Änderungen beziehen sich auf die Reduzierung der Mindestdachneigung, wobei die Regelung zu geneigten Dächern ebenso wie die zur ortstypischen Dachfarbe unverändert beibehalten bleiben.

Es werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

## **4.0 LANDESPFLERISCHE AUSWIRKUNGEN**

Auch in der Landschaft ergeben sich durch die Beibehaltung der regionaltypischen Dachfarbe keine nachteiligen Auswirkungen durch die 1. Änderung.

## **5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die Planzeichnung sowie die Hinweise des Ursprungplanes bleiben unverändert.